
AMO
AUVERGNE | RHÔNE-ALPES
je dis...
ARCHITECTURE
ET MAITRES D'OUVRAGE
AMO AURA
DÉCEMBRE 2021 | #69
© Luc Schuiten - Architecte

SOMMAIRE | 69


06 PHILIPPE CHIAMBARETTA Conférence


10 ZAC DES GIRONDINS Lyon


14 LOGEMENT SOCIAL Lyon

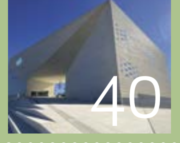

20 CARRÉ DE SOIE Villeurbanne-Vaulx-en-Velin

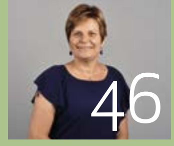

24 MATÉRIAUX BIOSOURCÉS Commission


28 COLLÈGE DU CHÉRAN Rumilly


30 ZAC DES GAULNES Meyzieu


34 LE BUREAU DE DEMAIN Commission tertiaire

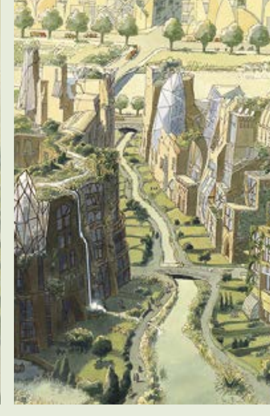

40 VOYAGE Bordeaux


46 LE MOT DE LA MÉTROPOLE Lyon


48 APPEL À PROJET Commission

50 | PARTENAIRES


La ville creuse © Luc Schuiten


Eau dans la ville © Luc Schuiten

Luc Schuiten

est né le 8 janvier 1944 en Belgique. Il a fait ses études d'architecture à l'Académie royale des beaux-arts de Bruxelles dont il sort diplômé en 1967.

À la fois architecte et dessinateur, la réflexion de Luc Schuiten vise à intégrer l'urbanisme, l'écologie, la science et la science-fiction.

Après quelques réalisations personnelles, il enrichit sa réflexion sur l'urbanisme et l'architecture dans le cadre d' une série de bandes dessinées réalisées avec son frère François Schuiten. Dans le premier volume, "Carapaces" il imagine une Ville creuse : cité imaginaire dont l'urbanisme solaire s'inspire de la construction traditionnelle des indiens du Nouveau Mexique.

Intéressé par le concept de ville organique, il est convaincu de l'obsolescence du modèle urbain calqué sur la machine, il se passionne pour l'archiborescence, terme qui désigne une architecture utilisant principalement comme matériaux de construction toutes formes d'organismes vivants ou d'organismes inspirés du vivant. L'espace urbain ainsi imaginé prend la forme d'une luxuriante cité végétale. Cette cité archiborescente est biomimétique, elle prend modèle sur la nature tant au niveau de ses formes que des matériaux utilisés.

En 2014, il crée l'association "Archi Human" dont le but est de favoriser la réinsertion sociale par le logement. A Bruxelles et dans sa périphérie, il souhaite développer des studios en intégrant des matériaux écologiques et une sobriété énergétique au profit des sans-abris.

Comité de rédaction :
Annick Joubert et Pierre Mouton

AMO Auvergne - Rhône-Alpes :
C/o Mamaworks - 92 cours Lafayette - 69003 Lyon
Tél. 06 85 56 79 61 • f.lafay@amo-ra.fr
www.amo.asso.fr

Conception graphique et réalisation :
Je vais le dire à ma mère...



édito

Jean Dalmais
Architecte
Président AMO AuRA

Chers membres d'AMO,

Cette pandémie inédite par son ampleur mondiale et sa durée a créé un véritable séisme en mettant à la fois en évidence la fragilité des équilibres géopolitiques mondiaux de notre société de consommation, ses impacts économiques et sociétaux, et également impacté notre environnement personnel, familial, professionnel et nos relations aux autres devenus subitement virtuelles.

Cette "pause" soudaine et contrainte a conduit nombre d'entre nous à s'interroger sur "la quête de sens"de ce que nous entreprenions avec frénésie dans une course éperdue.

Cette remise en cause va impacter durablement nos professions et notre association ne va pas manquer de se saisir de nouvelles thématiques à débattre et de projets à expérimenter :

• Que seront demain nos environnements tertiaires et d'habitation en proposant plus de mixité et de modularité dans la conception de ces espaces au sein d'un îlot urbain, d'un bâtiment et du logement lui-même ?

• Quels sont les bons équilibres entre virtuel et présentiel avec la montée en puissance inexorable de la visio et du télétravail qui se sont généralisés ?

• Quels impacts sur nos manières d'habiter, de se loger, de nous déplacer ?

• Est-ce au point de se rurbaniser et de modifier des équilibres polycentriques urbains qui deviendraient multipolaires avec de nouvelles diversités ?

• Comment gérer nos déplacements de manière plus raisonnée, avec quelles énergies en respectant la place de chacun ?

• Si "notre maison brûle" depuis 2002, dans quel état est-elle 20 ans plus tard ? L'urgence climatique et les enjeux environnementaux sont plus que jamais incontournables et vont impacter les choix d'aménagement urbain pour la recherche d'un équilibre plus serein entre ville et campagne, densité et étalement urbain, construction neuve et rénovation, fabrication traditionnelle et hors site, production industrielle et réemploi et biosourcé, la méthode employée sera-t-elle pragmatique ou en vert et contre tous... Ces dichotomies apparentes le sont-elles vraiment ?

Cette pandémie nous aura poussé à ces remises en question pour faire évoluer notre société et notre environnement vers de nouveaux horizons à bâtir ensemble.

Les enjeux et les thématiques sont multiples et ce sont autant de pistes que la prochaine présidence poursuivra pour engager AMO dans sa 31ème année d'existence de manière toujours qualitative et assurément dans l'actualité.

Je remercie les membres du bureau et du CA pour leur soutien et leur engagement pour avoir animé notre association pendant toute cette période inédite... Et je vous souhaite une bonne lecture dans la découverte de ce nouveau numéro qui reflète nos échanges entre maîtres d'ouvrage et architectes.



Visiothérapie : ne pas dépasser la dose prescrite

Frédérique Lafay / AMO AuRA

**Les temps changent,
les outils et les techniques également,
la vie fait bien les choses…
AMO n'y échappe pas.**

Année 2020 hors norme : année marquée par la pandémie COVID 19. À cette période inédite, il a fallu nous adapter, modifier notre façon de faire, de penser, de travailler, avec notamment de nouveaux outils.

L'association AMO a également fait partie de cette démarche, la meilleure des solutions étant la visio, afin de maintenir un minimum d'activités.

L'exercice n'a pas été facile de par la nouveauté de l'outil : cependant vital pour cette belle et respectueuse Dame de 30 ans qu'est l'Association, lieu d'échanges et de dialogue, mais aussi de liens humains, qu'il a été important de préserver, conserver et de pérenniser.

La plupart des activités, des réunions, conférences se sont donc déroulées en visio... Merci Zoom, Teams, qui après une période de formation et d'apprivoisement, sont devenus de véritables alliés !

Aujourd'hui, ces outils demeurent dans nos nouvelles habitudes en permettant certes moins de déplacements. Cependant, pour AMO aujourd'hui et dans le monde de demain, rien ne remplacera le présentiel, qui fait la force de l'Association, l'humain étant le seul et unique acteur... ni l'ordinateur, ni l'écran ne pourront le remplacer...
Du moins je l'espère.

édito

Annick Joubert
Architecte

Pierre Mouton
Maître d'Ouvrage

Pierre, le temps passe et la crise sanitaire perdure, quel est ton sentiment sur la période que nous traversons ?

L'arrêt forcé du confinement a permis de se recentrer sur l'essentiel et je perçois beaucoup d'ondes positives issues de cette rupture inattendue, repenser son mode de vie de façon locale s'est imposé d'abord comme une obligation et ensuite beaucoup plus naturellement comme une évidence, un besoin de frugalité au sens le plus large possible. Produire, s'alimenter, consommer, se déplacer, tout un système à réinventer autour de la même question : puis-je satisfaire mes besoins dans la plus grande proximité ?

Effectivement nous observons une forme de recentrement qui contredit la tendance précédente de toujours aller chercher plus loin ou d'inventer des technologies toujours plus complexes, souvent peu respectueuses de notre environnement. Ce temps que nous avons été obligés de mettre entre parenthèses devient finalement le révélateur de l'urgence climatique et le déclencheur d'une évolution de notre quotidien professionnel, qu'en penses-tu ?

Il est évident que la situation nous a tous poussés à modifier nos habitudes, en particulier nos déplacements, rendus momentanément impossibles. Il aura fallu cet arrêt brutal pour réaliser que les visios pouvaient suppléer efficacement à certaines réunions dispendieuses en déplacements.

Oui, c'est une évolution plutôt positive, cela nous a également poussés à faire évoluer l'organisation de nos structures, quelle part de télétravail était acceptable voire bénéfique. Nous avons dû repenser notre manière de travailler avec nos collaborateurs. Une chose est sûre, certaines phases du projet peuvent parfaitement être réalisées à distance, tandis que nous avons besoin d'une réelle proximité pour initier les projets et les partager avec tous les intervenants. Mais ces changements appartiennent déjà au passé, à plus grande échelle, penses-tu que les préoccupations écologiques puissent remettre durablement en question l'avenir de la Ville ?

Une chose est sûre, l'urbanisation croissante dans de nombreuses villes atteint aujourd'hui un point de rupture. La remise en question de nos modes de vie et de travailler, la recherche de réconciliation avec la nature, la remise en question de la ville comme creuset privilégié de vie sociale… sont autant de pistes de réflexions pour inventer la vie de demain en ville mais aussi hors la ville.

Tu as raison, et cette crise permet de pousser certains modes de concevoir et construire qui existaient déjà de manière plus confidentielle. Elle a révélé une nécessité de changement qui porte au premier plan des concepts jusque là difficiles à faire adopter tant ils remettent en cause les habitudes de projet et de construction de la ville : le réemploi, la réhabilitation plutôt que la démolition / reconstruction, l'utilisation de matériaux biosourcés … Les programmes évoluent eux-aussi avec l'intégration de l'agriculture en ville ou les projets participatifs. De ton point de vue, comment envisages-tu notre capacité à changer nos attitudes ?

Ma crainte est que le retour à des conditions plus normales nous fasse reprendre les mauvaises habitudes. C'est pourquoi je crois beaucoup à l'idée d'une frugalité contrôlée pour alimenter les " petits ruisseaux" de nouvelles pratiques vertueuses… La question du "curseur"des différentes mesures prises au niveau politique est primordiale si on veut entraîner le maximum d'adhésion du plus grand nombre… L'économie locale, circulaire et participative doit être un dénominateur commun au service de la transition écologique. Les enjeux pour la réussite de cette transition sont parfois contradictoires et c'est là notre plus grand défi. Comment justifier d'une constructibilité plus raisonnée tout en voulant intégrer les problématiques sociales et de solidarité. En faisant moins et mieux ne risque-t-on pas de laisser pour compte de façon encore plus forte les plus démunis ? Une chose est sûre, architectes et maîtres d'ouvrage portons une lourde responsabilité dans les réponses que nous apportons pour façonner la ville de demain.

(Re) fabriquer la ville

Renaud Chassagne / Architecte



Photo : © PCA-STREAM - Philippe Chiambaretta

De nombreuses questions se posaient à nous au printemps 2020, alors que nous subissions au mois de mars, le premier confinement covid. Aurions-nous la possibilité d'organiser une conférence au mois de novembre ? L'amphi d'Agrapole serait-il ouvert ? Quelle jauge ? Un conférencier étranger pourrait-t-il se déplacer jusqu'à Lyon ?

Devant toutes ces incertitudes, nous avons décidé de tout faire pour maintenir la conférence et le choix d'un conférencier de l'hexagone était privilégié.

C'est le projet de la construction de l'EM Lyon à Gerland qui a motivé l'envie d'inviter Philippe Chiambaretta.

Après un contact de Frédérique auprès de son service de communication, Philippe Chiambaretta a accepté assez rapidement.

Les mois passant, compte tenu des restrictions sanitaires qui perduraient en se renforçant, nous nous aperçûmes qu'une conférence traditionnelle à Agrapole n'était plus envisageable. C'est avec le concours de Stéphane Cayrol, journaliste, associé de la société : "Garage Productions" que s'est mis en place l'organisation d'une conférence dématérialisée avec l'accord de notre conférencier.

Après l'organisation, la conférence.

Philippe Chiambaretta est un architecte atypique avec un parcours original. Après une formation d'ingénieur à l'Ecole des Ponts et Chaussée et au MIT de Boston, Philippe Chiambaretta a une première vie à la direction de l'agence de Ricardo Bofill à Paris où il est le secrétaire général de cette agence internationale Taller de Arquitectura ; en quelque sorte le bras droit de Ricardo Bofill et c'est à ce moment de sa vie qu'il décide de devenir architecte.

Diplômé à 37 ans de l'École de Paris-Belleville en l'an 2000, il démarre sa carrière en créant la même année l'agence PCA et quelques années plus tard, il fonde un groupe de recherche : STREAM, qui produit des publications sur les thématiques des transformations urbaines, évolution du monde du travail, impact des grandes mutations contemporaines sur l'avenir des villes et les nouveaux usages.

Lors de la conférence Philippe Chiambaretta a présenté cette organisation spécifique qui mélange, agence d'architecture et groupe de réflexion ; la production d'études sur des thèmes de société "PENSER – CONSTRUIRE". Depuis plusieurs années, la publication d'articles avec des intervenants extérieurs sur différents thèmes de société.

Sa vision : "entrée dans l'Urbanocène, l'humanité doit d'urgence réinventer la fabrique de la ville pour assurer la transition écologique". Pour répondre à cette vision une mission : "inventer de nouveaux modes de pensée et de conception pour bâtir des villes durables, désirables et inclusives".

Ses axes de recherche sont multiples, ils portent sur les nouvelles frontières et les nouveaux usages, habiter et travailler. C'est également une réflexion sur des méthodes pour la "ville-métabolisme".

> "Inventer de nouveaux modes de pensée et de conception pour bâtir des villes durables, désirables et inclusives."

En parallèle de ces réflexions, Philippe Chiambaretta nous a présenté ses réalisations tertiaires parisiennes, opérations de prestige pour des clients non moins prestigieux : Lazard, Gide, Galeries Lafayette, Chanel, AXA, Total… Projets récompensés par de nombreux prix internationaux.

Avant de terminer sa conférence par l'étude prospective très fouillée sur le devenir du quartier des Champs-Elysées, Philippe Chiambaretta nous a parlé du projet d'EM Lyon Business School à Gerland. Un projet de 30 000 m^2 érigé sur les anciens terrains industriels de Nexans dans le 7ème arrondissement. Une école "nouvelle génération", tiers-lieu accessible et ouvert, au cœur du quartier. Un bâtiment traversé par deux rues intérieures : une traversante entre l'avenue Jean Jaurès et l'avenue de Fontenay et sa perpendiculaire. Un projet qui prend en compte la mixité des usages et qui prévoit dès l'origine les évolutions dans le temps pour prendre en compte les mutations futures. Ce hub sera un espace de "flux", d'interactions et d'expériences, en évolution permanente, dans lequel apprenants, entreprises et experts pourront se rencontrer, réaliser des projets et partager leurs expériences et leurs connaissances.

Vidéo de la conférence



repères

Conférence du jeudi 19 novembre 2020
Philippe Chiambaretta - PCA STREAM

Organisateurs AMO AuRA :
Renaud Chassagne et Frédérique Lafay



EM-Lyon “hub” hybride à Gerland

© PCA Sream



Rencontre avec Oubay Churbaji et Nicolas Lantier, respectivement Directeur Général grands comptes-immobilier d'entreprise d'Altarea et Directeur de production Cogedim Grand Lyon et Jean-Philippe Monier, architecte associé.

AMO
En quoi la consultation pour le nouveau “campus” d'EM Lyon était-elle originale ?

Oubay
Ce n'est pas uniquement sur l'angle opérationnel mais c'est plutôt sur l'angle intellectuel que la démarche a été innovante !

L'EM Lyon a organisé, plus d'un an avant la consultation, un think tank avec des groupes d'étudiants pour réfléchir à la programmation de ce projet. Des étudiants - ce qui veut donc dire des personnes pas du tout spécialisées en immobilier - ont ainsi constitué un très gros dossier de recherche avant même le lancement officiel.

À la question posée : “qu'est-ce que l'on veut pour notre future école ?” Les principales réponses de ces recherches ont été, pas d'école, pas de campus, pas d'étudiants !
La richesse du savoir ne doit pas être pyramidale, chacun a des connaissances et des passions à partager avec les autres. Plus un étudiant est passionné plus il est une source de savoir. Cela conduit à dire : je pense autrement, je passe à l'acte, je diffuse de l'énergie, je mène une démarche d'innovation, je crée un impact, je fédère un collectif, je prends du recul, j'apprends et je débriefe. Ce postulat pour retrouver un monde des intelligences, un lieu d'échanges, un passage des “stocks au flux”.

AMO
Mais comment cela se traduit ?

Oubay
En fait, le modèle est celui du “flux” où un étudiant peut apprendre à un autre étudiant ou plutôt être un “apprenant” autant qu'un professeur, les flux étant des points de croisement qui créent de la sérendipité. Découvrir, apprendre et saisir l'utilité de son apprentissage doit être une rencontre heureuse qui génère un transfert d'informations.
Dans cette approche, il faut faire les choses par soi-même, créer par soi-même, être intervenant autant que spectateur, être acteur de son parcours.

AMO
Cette démarche innovante a-t-elle directement impactée le projet ?

Oubay
Oui absolument, le déplacement d'Ecully à Gerland s'est nourri de cette démarche. Le renforcement des flux et les attentes en termes de critères immobiliers internationaux ont entraîné ce déplacement.
Au-delà de l'architecture et du lieu-même, le projet se devait de traduire une nouvelle philosophie résumée en 3 points : l'apprentissage, l'expérience et l'hybridation.

AMO
Quelle forme a pris la consultation ?

Oubay
La première réponse pour ce contrat de promotion immobilière (CPI) devait se faire sur 15 pages maximum où il était demandé de présenter son équipe et surtout sa méthode de travail axée sur la réflexion des flux. Il ne fallait surtout pas fournir d'images, pas même un croquis !

AMO
Comment l'avez-vous abordé ?

Oubay
Compte tenu du nombre important de candidatures (24 dossiers) nous devions nous démarquer impérativement sur la méthode. Comme il fallait faire une école qui ne soit pas comme les autres écoles, on a décidé de s'associer avec une équipe d'architectes (Philippe Chiambaretta - agence PCA-Stream et Jean-Philippe Monier - agence Insolites Architectures) qui n'en avait jamais faite afin d'avoir le regard le plus neuf possible. Ensuite on a associé à toute l'équipe de maîtrise d'œuvre les compétences de plusieurs experts pour l'aider à analyser les comportements, à comprendre la philosophie du projet et finalement pour “marketer” le concept. Tous ces experts nous ont aidés à comprendre comment établir un pont entre humanité et business : SCI ARC en revisitant les formes archétypales de l'école depuis l'antiquité, ERANOS dans son approche de la sociologie et de l'enseignement du futur, RF Studio (Ramy Fischler) pour la modularité des espaces et BETC dans l'élaboration d'une vision à partager.

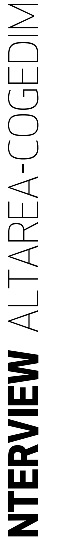
AMO
Quels ont été les facteurs-clés de succès pour remporter ce CPI ?

Oubay
Au-delà des moyens humains et financiers qui ont permis de constituer une équipe très soudée on a beaucoup travaillé le fond de notre rendu. On a tout d'abord capitalisé sur notre savoir-faire, sur nos connaissances en bureaux et en commerces et plus particulièrement sur la maîtrise des flux associés à ces types de bâtiments. Et bien sûr, en travaillant avec Philippe Chiambaretta et toute l'équipe de maîtrise d'œuvre, on a mis en commun les attentes sur la philosophie du projet et les recherches menées par son agence “PCA Stream” pour approcher l'espace d'apprentissage qu'on souhaitait imaginer. Capitalisation de la connaissance, dématérialisation, fin du management hiérarchique, prise en compte des changements permanents par l'hybridation nous ont conduits à imaginer un espace non figé et le plus polyvalent possible. Une salle de réunion peut devenir alternativement une salle de déjeuner, une salle de fitness ou de co-working en très peu de temps. Les architectes nous ont vraiment aidés à concevoir un bâtiment totalement modulable, reconvertible à souhait avec de multiples configurations. Notre toute première présentation a mis en avant un lieu qui doit s'ancrer durablement dans la métropole Lyonnaise, un lieu qui met les échanges, le partage et la qualité des relations humaines au cœur de la connaissance et du savoir. Ainsi la vision pédagogique sous-tendue par le programme “Early Makers” s'inspire du concept organisationnel holistique de Ken Wilder, qui s'articule autour de deux principes fondamentaux : la relation entre l'individu et le collectif d'une part, et la relation entre l'intérieur et l'extérieur d'autre part. L'ambition a finalement été de trouver la meilleure cohérence possible entre le projet architectural et cette matrice.

AMO
Justement à propos du projet architectural, comment répond-t-il aux attentes de l'EM Lyon ?

Nicolas
Le modèle architectural qui a été affirmé par les architectes dès le départ est celui de la “Rue” qui répond parfaitement au programme pédagogique. En effet, la rue centrale a été la toute première réflexion et ce principe de base est resté jusqu'au projet final comme une colonne vertébrale avec tous les accessoires qui se sont greffés autour.

Jean-Philippe
Oui, c'est tout à fait exact, la rue intérieure va en effet rythmer tous les flux quotidiens et la rue traversante qui surplombe la rue intérieure permet de ne pas rompre le maillage de tous ces flux. C'est un parti à la fois simple et très fort pour ce futur bâtiment qui intègre toutes les contraintes du site, en particulier le passage du mail Fontenay. Ce “hub” sera vraiment un espace de flux, d'interactions et d'expériences dont les surfaces de plancher traduisent bien le programme pédagogique : autour des 1 500 m² de “cœur battant”, on retrouve 8 500 m² d'espaces d'apprentissage, 7 000 m² d'espaces collaboratifs et expérientiels et 5 000 m² d'espaces de ressources académiques et pédagogiques mais nous aurons l'occasion de visualiser ce bâtiment hybride, vivant et flexible lors d'une visite de chantier à l'occasion d'un prochain “Jeudi d'AMO”.



Densité désirable

Antoine Vigier Kohler/ Urbaniste architecte

Girondins est avant tout un projet qui s'inscrit dans la transformation d'un territoire plus vaste, celui de Gerland, quartier très singulier de la Métropole lyonnaise par son histoire et l'héritage qu'il nous lègue. Développer un quartier dont les formes soient adaptées aux enjeux d'aujourd'hui tout en cherchant à établir une relation très forte avec ce qui est déjà présent est l'ambition que nous nous sommes fixée avec la SERL au démarrage des études.

Cette ambition suppose de développer plusieurs marques d'appartenance au contexte et à son histoire. Avec Bertrand Vignal de Base, nous avons décidé de consolider la continuité des sols, avec une grande attention au tracé et à la qualité des espaces publics et, bien sûr, à la manière dont les rez-de-chaussée des bâtiments y contribuent. Puis nous avons proposé de définir de grands îlots, dans la filiation des grandes parcelles industrielles qui caractérisent l'identité de Gerland. Avec une programmation mixte et une densité qui puisse constituer une centralité intéressante au pied du métro.

La densité est d'ailleurs un sujet d'étude qui anime nos discussions depuis le départ. Nous avons proposé très tôt de construire en hauteur pour économiser le sol, le ménager, moins l'imperméabiliser et pouvoir accueillir le vivant. Construire en hauteur est toujours un sujet délicat car le risque est d'augmenter la densité perçue…

Plutôt que de développer une densité homogène, nous avons imaginé un épannelage très savant qui affine les architectures, ménage des respirations, fait entrer la lumière et l'air, évite les vis-à-vis et propose des espaces de transition entre les différentes sphères publiques et privées. La hauteur est aussi un magnifique moyen d'admirer les Balmes.

Et, libérant le sol, nous avons pu mettre en avant l'importance du vide. La forme et la qualité des espaces non construits est sans doute ce qui fonde l'esprit du projet urbain. Nous sensibilisons les opérateurs sur le rôle et la qualité du "vide" qui doit désormais compter au moins autant que ce qui est édifié, car l'espace libre est au centre des multiples enjeux. Cela conditionne notre capacité à aménager notre environnement dans la durée : le maintien de la biodiversité, le confort, la fraicheur, le lien social…





Lot 1

Bertrand Rudigoz/ Maître d'ouvrage

La période actuelle a considérablement accéléré un processus déjà identifié.

En effet, nous avons vu apparaître ces dernières années des évolutions organisationnelles des entreprises tendant à diminuer considérablement les surfaces de bureaux grâce (ou à cause !) du télétravail, du flexoffice…

Parallèlement, la mutualisation des parkings devient une évidence, le résident absent la journée doit permettre l'usage de son parking par une personne tierce venant sur son lieu de travail ou dans le secteur pour différentes commodités… Et inversement le parking tertiaire non utilisé à partir de la fin de journée doit permettre à des résidents de l'utiliser.

La programmation mix-used rend ainsi possible la cohabitation tertiaire-résidentielle et commerciale. Supprimant à cette occasion le spectre du quartier tertiaire sans âme dès la fin de journée et durant les week-ends, elle offre aux entreprises et à leurs équipes un cadre de travail plaisant avec, au pied de leur lieu de travail, toutes les commodités d'usage qui facilitent le quotidien des salariés.

En fin de compte, ni plus ni moins que du bon sens.

Le lot 01 de la ZDG en est le parfait exemple, la cohérence programmatique de cette mixité d'usage alliée à une conception architecturale et paysagère audacieuse et harmonieuse met en lumière ce bienfait.

Acceptons et assumons ces évolutions, concevons ainsi de nouveaux lieux communs de vie et de travail plus ambitieux et rendant le quotidien de tous plus appréciable.



ZAC DES GIRONDINS

175 960 m² de logements (environ 2 900 nouveaux logements),
63 400 m² de bureaux,
9 400 m² de commerces, locaux d'activités, services,
17 100 m² d'équipements publics et privés : groupes scolaires, crèche, pôle social et culturel, résidence senior.

ACTEURS

Aménageur : SERL
Architecte urbaniste paysagiste conseil : **TVK, BASE**
Maîtrise d'œuvre espaces publics : **BASE, EGIS, Les Éclaireurs, Transitec**
Conseils en développement durable : **EODD**

repères

Visite du jeudi 21 janvier 2021
"Point d'étape, 3 ans après, que devient la ZAC des Girondins ?"

Organisateurs AMO AuRA
Commission Programmation

aménageur

architecte

inter view

by AMO

Antoine Vigier Kohler
Urbaniste Architecte

Clara Thomas
Cheffe de projet
SERL

AMO
De la création de la ZAC à aujourd'hui, quelles évolutions du projet sont les plus marquantes ?

Antoine
Le projet urbain est par essence un projet qui n'est jamais achevé. C'est un processus vivant qui doit être ausculté, actualisé et amélioré régulièrement. Plutôt que des "évolutions marquantes", je dirais qu'il y a, en permanence, des ajustements pour mieux répondre aux objectifs fondamentaux qui définissent l'esprit du projet.

D'ailleurs, les premiers projets ont été lancés avant que nous terminions la première version du cahier de prescriptions et c'est intéressant qu'une partie des évolutions du projet urbain soit issue de l'expérimentation des projets en train de se faire !
C'est en faisant, en testant, que l'on a pu consolider des principes que l'on imaginait pouvoir mettre en œuvre. La qualité du logement en rez-de-chaussée et sa relation à l'espace public, par exemple, est un sujet d'expérimentation très intéressant et chaque projet est l'occasion d'améliorer les dispositifs. N'oublions pas que certaines évolutions viennent de la programmation dont les besoins peuvent évoluer avec le temps ou être liés à la concertation et aux attentes exprimées par les habitants.

L'approche constructive fait également l'objet d'une recherche d'amélioration constante et d'évolutions. La qualité constructive est essentielle à nos yeux. Depuis le début, nous encourageons une forme de simplicité et de vérité structurelle pour atteindre une forme d'élégance et de permanence qui honore l'histoire de Gerland autour de ses grands vaisseaux industriels. C'est aussi un moyen d'accueillir de la diversité à l'échelle architecturale dans un ensemble qui partage des traits communs.

L'attention à la dimension constructive renvoie également à notre responsabilité pour agir sur le climat car la matière représente un levier d'action significatif. Nous encourageons à utiliser moins de matière à l'intérieur des bâtiments pour limiter les émissions de carbone et favoriser l'évolutivité dans le temps. Nous allons prochainement accueillir un grand projet en pierre massive porteuse et bois pour l'îlot 04-05 (Gilles Perraudin, Atelier du pont et Jema architectes, In Situ paysagistes). Cela illustrera magnifiquement la façon dont les façades peuvent être construites en "dur" à partir d'une ressource peu émissive et qui ne nécessite pas de transformation.

AMO
Les grands îlots permettent l'aménagement de grands jardins et d'espaces collectifs, est-ce que la programmation de ces espaces partagés évolue, se concrétise ?

Antoine
C'est la vertu des grands îlots : la possibilité d'y vivre ensemble et d'offrir des espaces partagés qu'une opération plus modeste ne parviendrait pas à proposer. Le choix des projets lauréats a été conditionné à la qualité de leur proposition sur la programmation des espaces partagés et à leur crédibilité pour tenir les engagements annoncés.

Tous les opérateurs doivent prévoir des espaces communs avec des destinations précises. Il peut s'agir d'un local pour réparer les vélos, d'une salle commune, d'une serre sur le toit ou d'un tiers lieu. Nous sommes très attentifs sur le positionnement de ces locaux qui doivent être facilement accessibles et disposer de qualités spatiales qui permettent d'envisager un changement d'affectation dans le temps long.

Ces espaces ont été concrétisés dans la plupart des lots déjà réalisés. Sur le plan opérationnel, et pour s'assurer de la qualité des propositions formulées, une mission d'AMU (Assistance à Maîtrise d'Usages) a été demandée afin d'accompagner la sortie des derniers lots. Cette mission porte à la fois sur le cœur d'îlot, les toitures et les différents espaces communs proposés à l'échelle d'un îlot.

AMO
Comment se positionne la nouvelle municipalité dans ce projet bien avancé, quel tournant pour les îlots à venir ?

Antoine
La nouvelle municipalité est très présente dans la conduite des opérations et elle inscrit son action dans une volonté de poursuite du travail engagé depuis 2012. Elle nous amène à renforcer le niveau d'exigence et le contrôle des projets en cours ou à venir sur certains objectifs clés : la dimension paysagère, la perception de la densité, l'habitat participatif et la participation habitante, ou la qualité constructive par exemple.

AMO
La crise sanitaire aura-t-elle un impact sur la programmation des bureaux et le besoin de réversibilité ?

Antoine
L'essentiel de la programmation de bureaux est déjà réalisé. Pour les programmes restants, nous souhaitons que les derniers lots offrent la possibilité de disposer d'espaces plus adaptés aux nouvelles formes de travail. Si le marché suit, nous ambitionnons de réaliser des lieux de travail hybrides et réversibles avec une granulométrie qui offre davantage de petites surfaces et s'adresse à des opérateurs qui ne soient pas des grands comptes. L'on pourrait ainsi sortir des standards normalisés des immeubles de bureaux classiques pour développer des qualités habituellement attribuées aux logements, comme la ventilation naturelle, la proposition de services ou d'espaces extérieurs… Et peut-être démontrer que les standards tertiaires mériteraient bien d'être dépoussiérés.

AMO
Quelles sont les évolutions notoires dans votre rôle d'aménageur liées à la montée en puissance des questions écologiques et aux modifications des usages urbains ?

Clara
Notre rôle d'aménageur n'est pas impacté par les évolutions demandées par le nouvel exécutif. Si certains objectifs ou modes de faire sont à réinterroger, notre façon de travailler reste de conduire les projets qui nous sont confiés au regard des orientations politiques.
Nous avons donc recueilli les attentes en termes d'ambitions environnementales (matériaux, performances, végétalisation…) que nous intégrons aux documents qui régissent la ZAC (cahier des charges, espaces publics…).

AMO
Lors de la présentation tu as évoqué certaines expérimentations ou usages temporaires, peux-tu nous rappeler ce que votre démarche d'urbanisme transitoire vous a conduits à mettre en place pour la Halle Girondins ?

Clara
Dans le bâtiment qui accueillait la société Maillet, suite à un appel à manifestation d'intérêt, 18 structures ont intégré la halle dès mai 2020 et aménagé leur intérieur sous l'impulsion de Plateau Urbain. Au-delà de la gestion du site, Plateau Urbain a la mission de développer une "communauté" entre les résidents et mettre en œuvre un projet collectif à destination des habitants du quartier. Cette occupation temporaire est envisagée pour une durée de 20 mois environ.
Ma Ville Verte, résident de la Halle Girondins, a développé un potager productif sur 500 m² aux abords de la Halle. Ce potager leur permet de tester le projet de ferme urbaine qu'ils doivent aider à développer avec Alliade sur l'îlot 6. Les fruits et légumes récoltés seront vendus aux restaurateurs du quartier et aux habitants.

> **"Développer une communauté entre les résidents et mettre en œuvre un projet collectif à destination des habitants du quartier."**

AMO
Peut-on aussi parler de l'espace public temporaire ?

Clara
Pour compléter son action sur la préfiguration de la centralité et sous l'impulsion d'initiatives d'occupants de la Halle des Girondins, la SERL a aménagé les abords de la Halle en un jardin public temporaire de 4 000 m².
Les aménagements permettent d'offrir des espaces et des usages variés, un lieu de convivialité pour la détente, les loisirs, pique-nique … une zone de renaturation avec la plantation d'arbres, de pelouse et de végétaux, et un lieu pouvant accueillir des évènements comme les marchés, petits concerts, food trucks…

AMO
Comment le projet a-t-il été mis en place et quels en sont les acteurs ?

Clara
La SERL a confié la conception à Base, déjà maître œuvre des espaces publics de la ZAC.
Il se compose d'une immense pelouse, une scène, des jeux de boules, des tables de pique-nique, des ombrières, des bancs…. Base a également intégré une pépinière d'une trentaine d'arbres qui démarrent leur maturation sur le jardin temporaire avant d'être transplantés sur les espaces publics définitifs de la ZAC.
Ils ont également travaillé avec Plateau Urbain et les occupants de la Halle des Girondins qui souhaitaient profiter de cet espace pour un projet précis. Parmi ces projets on peut citer le potager productif, un escape game, une pépinière de plantes recyclées, une fresque géante.

NOUVELLE VIE DU QUARTIER

Le potager productif et l'escape game de Ma Ville Verte
Ma Ville Verte a implanté ses bureaux dans la Halle. Elle est associée à Alliade pour développer une ferme urbaine sur un programme d'habitat social de la ZAC. Ma Ville Verte a proposé d'occuper près de 800 m² de l'espace extérieur temporaire pour tester un potager productif et un escape game de sensibilisation à l'agriculture en ville. Démarrer cette expérience sur l'espace temporaire avant sa concrétisation définitive sur le programme d'Alliade a permis à Ma Ville Verte d'ancrer l'action sur le quartier et de tisser des liens avec les habitants.

La pépinière de plantes recyclées du Gardien des Plantes
Le Gardien des Plantes a intégré un local au sein de la Halle. Sa première activité est de prendre soin des plantes des particuliers en leur absence. L'opportunité de disposer d'un espace extérieur lui a permis de développer une pépinière de plantes sur environ 300 m². Il récupère les surplus des pépinières ou des services espaces verts des communes, requinque les plantes et les vend au public à un prix modéré.

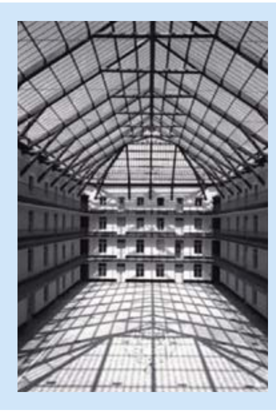
La fresque de Popek et Tank
Popek et Tank sont muralistes et ont intégré un local au sein de la Halle des Girondins. Ils ont souhaité investir les 300 m² du mur extérieur principal de la Halle pour développer une fresque.

repères

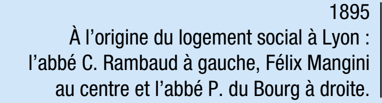
Visioconférence - mardi 23 février 2021
Le logement social à Lyon
"Précurseurs et innovations"
Organisateurs AMO AuRA
Jean Dalmais, Frédérique Lafay, la SAAL

Logement social ou populaire à Lyon

Daniel Pages, Jean-Marc Tourret, Jacques Vergély/ Architectes



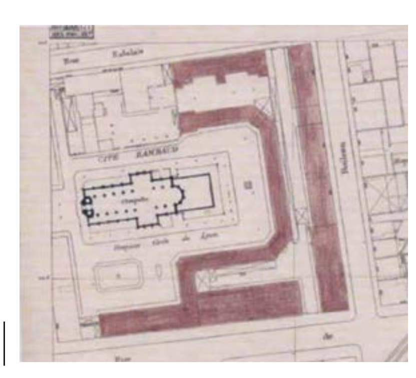
En 1859, JBA. Godin réalise à Guise un Palais social ou Familistère. Il est le prototype de l'habitat sociétaire proposé par les utopistes du XIXème siècle.





1895
À l'origine du logement social à Lyon : l'abbé C. Rambaud à gauche, Félix Mangini au centre et l'abbé P. du Bourg à droite.

Une vue de la cité Rambaud réalisée après la crue du Rhône de 1856.



Plan masse de la cité Rambaud.

La Société Académique d'Architecture de Lyon (SAAL) débute son histoire en 1830. Quatre architectes en sont à l'origine, Claude Cochet, Pascal Gay, Antoine Chenevard et René Dardel. La loi 1901 régie aujourd'hui son fonctionnement associatif. Elle fut reconnue d'utilité Publique en 1913 et reste la plus ancienne société d'architecte de France.

Son siège occupe les anciens bains douches du 32, cours Bayard dans le 2ème arrondissement. Avant la Création de l'Ordre des Architectes, le 31 décembre 1940, la SAAL regroupait les architectes Lyonnais et les représentait auprès des administrations.

Après 1940, son objet premier a évolué. Il s'attache désormais à être la mémoire de l'architecture lyonnaise en mettant en évidence ses caractères propres que révèlent autant les œuvres que les hommes.

Les objectifs de la SAAL, inscrits dans ses statuts, s'expriment dans les actions qu'elle mène. Elle organise ainsi un cycle annuel de conférences aux archives municipales de Lyon ainsi que des expositions comme la dernière en date consacrée à l'histoire de la Rue de la Ré, elle publie également des bulletins dont les trois derniers parus (N° 22,23 et 24) sont consacrés au logement populaire à Lyon et sa région de 1890 à 1975. Par ailleurs, elle organise auprès des étudiants de l'Ecole d'Architecture de Lyon un concours destiné à récompenser les travaux de fin d'études les plus significatifs.

Mais la SAAL fonde son action principale sur la conservation des fonds de ses membres ou confrères afin de préserver la mémoire de la profession. À ce jour, plus de 60.000 documents sont classés, répertoriés, numérisés et mis à la disposition des chercheurs comme des étudiants.

Pour assurer ce travail de mémoire, la SAAL a besoin de soutiens pour mener à bien ses missions. En 2004, est née l'association "Les Amis de la SAAL". Les Amis dirigent en particulier la réalisation de portraits des membres de la SAAL qui contribuent à la mémoire des architectes lyonnais. L'association des Amis de la SAAL est présidée par Pierre Mouton. La SAAL est présidée par Olivier Malapert et son secrétaire général est Danel Pagès.

Avant la fin du XIXème siècle, nous sommes sous le second empire et la situation de l'habitat populaire à Lyon est confrontée à deux évènements. Le premier est politique, associé à la volonté de l'empereur, rédacteur en 1844 de l'ouvrage "De l'extinction du paupérisme", de réduire les quartiers insalubres et le second, nous dirions aujourd'hui climatique, est la crue du Rhône de 1856 qui sera destructrice de plus de 1800 habitations. Napoléon III, empereur des Français, fera d'ailleurs le déplacement à Lyon, cette même année pour soutenir la population lyonnaise.

Après ces inondations catastrophiques la situation de l'habitat populaire est très dégradée et obligera les édiles à réagir et travailler à la résolution d'au moins trois problèmes, celui lié à l'hygiène dans l'habitat en offrant à la population laborieuse de meilleures conditions de vie, celui associé à l'économie en favorisant la reproduction de la force de travail par la qualité des logements, et enfin celui porté par la morale et le politique autorisant un contrôle social.

Dans l'une des toutes premières réalisations lyonnaises, les personnalités philanthropes qui s'engageront seront inspirées par les thèses de Fourier et de Saint Simon. Une première cité de logements sera mise à disposition gratuitement pour les personnes sinistrées par l'abbé Camille Rambaud (1822-1902) assisté de l'abbé Paul Du Bourg. Située rue Duguesclin, cette cité de l'Enfant Jésus sera démolie en 1957.

Quatre autres personnalités lyonnaises se sont engagées dans cette démarche hygiéniste. Il s'agit de M. Eynard (Banquier), M Gillet (Industriel), et les deux frères Felix et Laurent Mangini. (Constructeurs de chemins de fer, en particulier celui de Lyon à St Etienne) qui se sont associés pour fonder le 1er juin 1886 la société civile dite des logements économiques, (SLE). Ils inventent alors la notion de "Maisons" plus précisément de petits immeubles de 4 niveaux sur RDC tous pourvus de sanitaires. Cette prestation sera exemplaire et représente une réelle innovation dans la composition du logement social. Un premier groupe de 7 immeubles sera édifié, soit 76 logements aux 12 et 22 cours Bayard à Perrache. Au total, 1564 logements seront édifiés sur ce principe et il faut noter que ces Maisons ou Immeubles sont encore présents dans le paysage urbain lyonnais. Ces initiatives privées seront bientôt accompagnées par les collectivités. Ainsi, au cours de la période 1889-1914, seront rédigés des textes législatifs nécessaires à la création de la Société Française des Habitations à Bon Marché, dite HBM et seront à l'origine de la loi du 23 décembre 1912 sur les HBM, dont l'office départemental du Rhône. Les ressources de la caisse des dépôts et consignations (CDC) seront mobilisées. Parallèlement le crédit immobilier est créé en 1908 par la loi dite Ribot. Par la suite seront promulguées les lois Loucheur le 13 juillet 1928 puis Laurent Bonnevay.

LES ACTEURS ET LEURS RÉALISATIONS

Il faut bien distinguer à cette époque les logements économiques réalisés par l'initiative privée et ceux, plus tardifs, réalisés par l'initiative publique ou mixte. Le XIXème siècle a vu l'émergence de la notion de logement social, avec la prise en compte progressive par les politiques, des revendications légitimes de la population ouvrière. Lyon, de ce point de vue, apparait comme un lieu de recherche et d'expérimentation.

Edouard Herriot, Maire de Lyon dès 1905 voyage en Europe (Allemagne, Suède, etc.) et constate le retard de la ville de Lyon en matière d'hygiène urbaine. Il fait la rencontre de Tony Garnier avec lequel il sera à l'origine de l'exposition internationale urbaine de 1914 à Lyon consacrée à l'hygiène urbaine dont le retentissement a été pénalisé par l'engagement du conflit. Cette période sera aussi celle où se révèleront des changements considérables dans le domaine de la création et des arts, dont celui de l'architecture bien entendu. L'architecte Tony Garnier (1869-1948 - Grand Prix de Rome en 1903) proposera le projet théorique d'une cité industrielle et une première application sera celle de l'édification du quartier des Etats Unis à Lyon (1922-1933). Edouard Herriot lui confiera de grands travaux, comme le Boulevard des Etats Unis, projet urbain édifié en deux tranches entre 1920 et 1934 qui comprendra 1620 Logements plus commerces et services avec des équipements. Le Maitre d'ouvrage sera la Ville de Lyon et son Office Municipal d'HBM.

Les architectes Robert et Marin réaliseront le programme emblématique de la Cité Perrache, situé à l'angle du Cours Bayard (1928-1934) composée de 533 logements avec commerces, lavoir et Bains douches, pour le compte de la Ville de Lyon, et de l'Office Municipal d'HBM. Cette réalisation illustre parfaitement le thème de l'exposition internationale sur l'hygiène urbaine et domestique dont le directeur de la faculté d'hygiène, Jules Courmont, le médecin Victor Augagneur, puis Edouard Herriot, son successeur à la mairie de Lyon, seront considérés comme les promoteurs.

Pour mémoire, on notera qu'Antoine Charial adjoint au Maire de Lyon, produira devant le conseil municipal du 24 décembre 1923, un texte fondateur d'une politique lyonnaise qui favorisera la réalisation de nombreux établissements de bains dans la ville comme la piscine Garibaldi, inaugurée en 1930.

Sous la mandature de Lazard Goujon, Maire de Villeurbanne l'architecte Morice Leroux, (1896-1963) réalisera l'une des rares utopies sociales et hygiénistes. Les Gratte-Ciel de Villeurbanne, (1927-1934) comportent alors 1487 logements et commerces, un équipement sportif, avec piscine, complétés par la mairie et le centre culturel qui constitueront le centre urbain de la ville.

Sur initiative privée, l'architecte Etienne Curny (1861-1915), sera l'auteur d'un projet exemplaire, celui des logements du personnel de l'entreprise Martin et Moulet à Oullins. Réalisé entre 1939 et 1941 à l'angle des rues Pierre Dupont et Charles Fourier ce programme comporte 55 logements. Le plan de masse articule les immeubles en deux ailes, en organisant au centre des services communs, un lavoir collectif, un local dédié au séchage du linge, le local du gardien ainsi que des douches en sous-sol. Ce programme s'inspire sans doute des principes Fouriéristes comme en atteste le nom de la rue adjacente. Le procédé constructif fondé sur l'utilisation du béton de "mâchefer", matériau résistant et isolant sans ferraillage assure encore aujourd'hui la stabilité de l'ouvrage qui a fait l'objet d'une rénovation récente.

Un programme original sera conçu pour les Forces Motrices du Rhône, devenues EDF en 1945, par l'architecte Antonin Chomel (1889-1964), où il propose pratiquement pour la première fois des logements économiques individuels aux personnels d'une entreprise en plein développement. Le choix d'une solution d'habitations jumelées atteste de la volonté de réaliser des économies tout en offrant le confort individuel aux occupants avec la disposition d'un WC au RDC et d'une douche à l'étage.

LA PÉRIODE DE LA GUERRE 1939-1945 ET LA PLANIFICATION DE LA RECONSTRUCTION.

S'agissant d'urbanisme, la période du régime de Vichy provoque un changement complet des différents services. Le conseil municipal de Lyon est suspendu en septembre 1940 et l'ingénieur Camille Chalumeau (1879-1972) est révoqué. Il est remplacé par Jacques Henri Lambert qui va élaborer en 1941 le dossier urbain de la ville avec son plan d'aménagement et d'extension puis d'embellissement.

La reconstruction d'après-guerre voit de nombreux projets comme celui de Bron-Parilly. Conçue par les architectes Pierre Bourdeix, René Gages, Franck Grimal et le coloriste Claude Idoux, cette opération trouve son origine dans le lancement d'un concours initié par le nouveau ministre de la "Reconstruction" Eugène Claudius Petit. Dès 1949, des chantiers expérimentaux seront mis en œuvre et dans le cas de Bron-Parilly ses 2607 logements formeront l'opération la plus importante du moment. Le chantier se déroulera sur la période 1954-1959 où les principes du mouvement moderne des années 1920, élaborés par Le Corbusier seront repris et appliqués. Ce programme, très innovant à son époque à la fois sur les plans urbain, architectural, technique et organisationnel fait l'objet aujourd'hui de travaux de démolition.

L'INDUSTRIALISATION DU LOGEMENT, UNE SUITE LOGIQUE MAIS CONTRASTÉE.

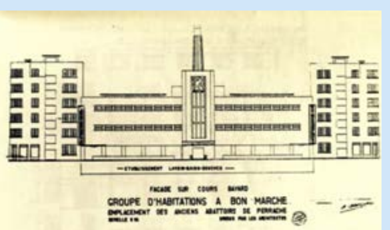
Une période marquée par la recherche de procédés dits de l'industrialisation du logement avec la volonté de faire en très grand nombre dominera la pensée des responsables politiques du début des années 1960. L'exemple le plus significatif de cette recherche sera celui associé à l'ingénieur Raymond Camus qui, à l'aide de plusieurs brevets, à partir de 1950 réalisera des usines pour la mise en œuvre de ses procédés afin de construire rapidement et économiquement.

À la suite de Tony Garnier à Lyon et Morice Leroux à Villeurbanne, une nouvelle forme de la modernité venait d'éclore, s'inscrivant dans la logique de la profonde évolution urbanistique et architecturale de l'après-guerre. L'expression simple de volumétries élémentaires, l'utilisation affirmée de matériaux naturels bruts et rugueux et l'intégration de l'art sous toutes ses formes ont justifié pour cette génération de bâtiments une place singulière dans l'architecture lyonnaise, celle au style à la fois brutaliste et raffiné qui a pris toute sa place au sein du Mouvement Moderne International.

Faisant suite à l'obsession de l'hygiène dans les villes européennes qui avait dominé toute la réflexion des années 1920 à 1930, les sciences sociales portées par des enquêtes sociologiques et ethnologiques deviennent une composante majeure dans les débats de la nouvelle génération. La fin programmée des CIAM (Congrès Internationaux d'Architecture Moderne) est la conséquence d'une théorie rigide et linéaire qui n'a pas su retenir ni anticiper les principes de complexité, de spécificité locale, de croissance et surtout de l'évolution des usages ainsi que les aspirations à intégrer. Les exemples lyonnais de cette époque participent, avec leurs particularités, aux débats sur l'habitat social qui ont animé cette décennie.



Dessin du quartier des Etats-Unis par Tony Garnier.



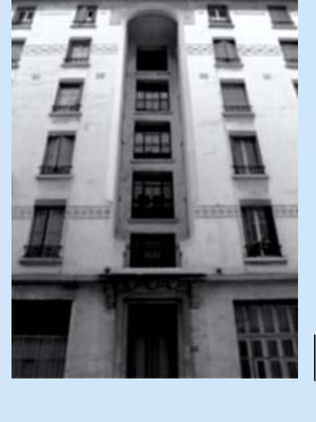


Vue de la cité Perrache réalisée par Robert et Marin. Façade de l'immeuble des Bains douches.



Logements ouvriers à Oullins réalisés par l'architecte Etienne Curny

Vue du quartier des Gratte-Ciel à Villeurbanne. Morice Leroux architecte et plan de masse.



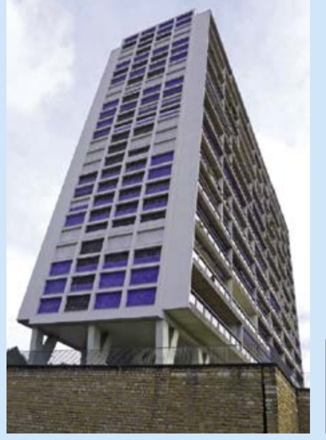
Vue du groupe Lavoisier et du Groupe Rue Smith.



Période de la reconstruction à Lyon en 1946, réalisation de l'Ilot Jean Macé. Projet de P. Labrosse architecte. Vue du chantier L'avenir entreprise.



Réalisation de Bron Parilly. Architectes, F. Grimal, R. Gagès et P. Bourdeix. Coloriste Claude Idoux 1955



Immeuble Beau site 1951-1961. Pierre Touret Architecte.

Stéphanie Golfouse
Maître d'ouvrage

interview

by Annick Joubert

Arnaud Cécillon
Maître d'ouvrage


© Aline Perrier

© Érick Saillet

Si la vocation première du logement social est bien de proposer des logements à prix abordable aux familles à revenus modestes, le logement social a toujours été moteur de l'évolution du logement, et créateur d'utopies. Il continue aujourd'hui d'être force de proposition pour de nouveaux modes de construire ou d'habiter, utilisation de matériaux biosourcés, innovation en matière de développement durable, habitat participatif…

Les organismes du logement social sont bien plus que des bailleurs, ils interviennent également en accession sociale à la propriété et déploient des dispositifs très diversifiés pour le logement des jeunes, des séniors, des personnes en situation de handicap… Avec Stéphanie et Arnaud, nous avons choisi quatre déclinaisons qui ont toutes pour vocation commune de favoriser la mixité et le partage tant recherchés dans nos villes : mixité de générations, de fonctions, d'usages.

L'HABITAT DES JEUNES

Les jeunes représentent une population parmi les plus fragiles, avec un pouvoir d'achat très faible. Tout naturellement notre mission est de pouvoir leur proposer des logements à prix abordables.

Depuis plusieurs années, Alliade Habitat a développé une "marque" propre au logement jeune, appelée "So-Coloc" dans laquelle on retrouve toutes les gammes de logements étudiants classiques mais également des colocations ou du coliving (le jeune dispose en général d'une chambre, le séjour et la cuisine étant partagés. La salle de bains peut quant à elle être privative ou partagée entre 2 chambres).
En contrepartie d'un loyer particulièrement attractif, les jeunes sont amenés à réaliser une mission d'intérêt général comme de l'aide aux devoirs, des courses ou autres services…

AMO
Et ça marche ?

Stéphanie
Oui bien sûr ! Le taux de satisfaction est très élevé ! Souvent, les jeunes qui arrivent dans une ville nouvelle pour étudier ou pour démarrer un nouveau travail ne connaissent pas la ville et n'y ont aucune attache personnelle. Par ce système, non seulement ils sont logés, mais ils ont un lien et une utilité sociale immédiate qui est très valorisante et permet de se constituer rapidement un réseau.

L'HABITAT DES SENIORS

Stéphanie
Les organismes de logement social sont directement concernés par l'habitat des séniors, qui représentent une grande partie de leurs locataires. Les logements qu'ils occupent ne sont pas toujours adaptés à leur situation mais pour autant, les personnes sont attachées à leur quartier et leur environnement et ne souhaitent pas en partir. Par ailleurs ils ne trouveraient pas forcément à se loger pour un loyer équivalent. L'EHPAD est quant à lui une solution qui ne répond pas à un souhait de maintien à domicile sans médicalisation.
Ce constat, partagé par de nombreux organismes de logement social en France, a conduit à la création du réseau Delphis.

AMO
Tu peux nous en dire plus sur ce réseau ?

Stéphanie
Delphis réunit plus de 60 organismes HLM implantés dans 12 régions. C'est un pôle de Recherche & Développement pour l'habitat social. Sa mission première est de développer des outils innovants au service des bailleurs sociaux, par le biais d'un Label Habitat Sénior Services (HSS) qui travaille sur plusieurs axes : le maintien à domicile, la mise en relation des services et des commerces, la mixité générationnelle, l'entraide entre voisins, l'accessibilité des parties communes…

AMO
Et concrètement quels sont vos outils de travail ?

Stéphanie
Le dispositif est en cours de déploiement chez Alliade Habitat. L'année 2022 est dédiée au recensement des besoins dans le parc existant et à la programmation de déploiement dans le neuf. La phase opérationnelle est prévue en 2023 avec une personne référente sur ce thème au sein de notre structure. Par ailleurs, nous avons cette année adhéré à l'association Tim&Colette afin de développer la colocation intergénérationnelle solidaire et ainsi lutter contre l'isolement des personnes âgées. Le principe est simple : la personne locataire de plus de 60 ans accueille un jeune de moins de 30 ans chez elle contre une participation aux charges. C'est une opportunité pour créer du lien, discuter, échanger, partager !

L'HABITAT PARTICIPATIF

Arnaud
La notion d'habitat participatif est très vaste et il y a beaucoup d'approches différentes ! On peut essayer de la synthétiser comme suit : un habitat social et écologique initié et conçu par ses habitants, dont ils sont collectivement propriétaires, qu'ils gèrent démocratiquement sans spéculation ni but lucratif. Il y a par définition la participation des futurs habitants dans tout le process, depuis la genèse du projet et la constitution du socle de valeurs du groupe d'habitants, jusqu'à la conception puis la construction et bien entendu la gestion pérenne du bâtiment. Le mouvement a une belle visibilité désormais, je crois que la crise sanitaire a mis en avant le manque cruel du facteur humain dans la production "classique" de logements alors que les habitats participatifs ont su mettre à profit l'entraide et la solidarité entre les habitants comme forme de résilience.

AMO
Quel est le lien avec le logement social ?

Arnaud
Il me paraît clair : nous partageons un socle de valeurs communes : notamment la mixité sociale et intergénérationnelle nécessaire au bien vivre ensemble et au titre de la justice sociale, la création de logements abordables et anti spéculatifs qui efface l'inégalité d'accès au logement par les revenus, la recherche de la frugalité en privilégiant les qualités intrinsèques et pérennes à des procédés techniques superflus, la maîtrise de l'empreinte environnementale et la place donnée aux habitants dans la création et la vie de leur habitat.

Tous les projets d'habitat participatif ne sont pas forcément portés ou accompagnés par des opérateurs sociaux mais le partenariat entre un groupe d'habitants et un Maître d'Ouvrage Social peut constituer un véritable atout pour le montage et le portage du projet, en tant que professionnels nous pouvons faciliter et accélérer certaines étapes du projet tout en restant dans la co-construction. Nous pouvons également apporter une sécurité financière auprès des collectivités (surtout si elles apportent le terrain) et des banques, que notre statut "rassure".

LE BAIL RÉEL SOLIDAIRE

Arnaud
Il s'agit d'un nouveau type de propriété : notre système de propriété est quand même hérité du Code Civil Napoléonien qui liait de façon quasi absolue la propriété du sol et celle du bâti, il était temps d'apporter un peu de nouveauté ! La caractéristique de cette propriété est d'être durablement abordable. Elle est inspirée d'un modèle étranger et anglo-saxon, les Community Land Trust. Le monde HLM s'est beaucoup investi dans la construction de ce nouveau modèle car la spéculation foncière est la source de profondes inégalités de notre société et la combattre est notre Graal.

AMO
Tu nous expliques le principe ?

Arnaud
Le BRS consiste à dissocier le foncier du bâti. Le foncier reste ainsi la propriété d'un OFS (Organisme de Foncier Solidaire) qui contracte un bail avec le futur occupant du logement. Ce dernier verse une redevance en contrepartie de ce terrain, comme s'il restait " locataire ". Par ailleurs, le ménage est propriétaire à part entière du logement (individuel ou collectif) construit sur ce terrain.

AMO
Ça permet donc à un public plus large d'accéder à la propriété ?

Arnaud
Oui, le logement, en location ou à l'achat, est de plus en plus inaccessible, en quinze ans, le prix de l'immobilier a quasiment doublé en France. On se rend compte que la très grande partie de cette augmentation s'est faite sur le foncier. Aujourd'hui, dans un secteur tendu comme la Métropole de Lyon, la part du coût du foncier dans la constitution du prix de marché d'un logement a dépassé celle du coût de la construction… Avec Le Bail Réel Solidaire, on sort le foncier du marché spéculatif et on crée une troisième voie entre le locatif et l'accession à la propriété !

AMO
Tu nous en dis plus sur les conditions d'accession ?

Arnaud
Le ménage accédant bénéficie d'une TVA au taux réduit de 5,5% sur le logement et le promoteur propose un prix d'acquisition très largement inférieur à celui du marché. En contrepartie, le ménage doit s'engager à habiter le logement à titre de résidence principale et respecter certains critères de ressources. En revanche, il peut à tout moment revendre son logement. Le prix est alors encadré par un dispositif anti spéculatif et le futur acquéreur devra répondre aux mêmes critères de ressources. En parallèle, l'OFS contracte un nouveau bail sur le terrain avec le nouvel occupant.
Pour la Collectivité, l'énorme avantage du BRS est son caractère définitivement abordable grâce au bail qui est rechargeable indéfiniment.

18 ans de projet urbain

Bruno Dumetier / Architecte Urbaniste en Chef du Projet Urbain Carré de Soie (2003-2020)

Tout a commencé en 2002 avec la création par la Métropole de Lyon de la Mission Carré de Soie. Le SYTRAL décidait de réutiliser la plateforme ferroviaire de l'ancien chemin de fer de l'Est Lyonnais pour créer une nouvelle ligne de tramway. L'émergence d'un pôle multimodal et la présence d'importantes réserves foncières ont rendu réaliste une démarche de projet urbain.

La procédure du Scot a été lancée à la même époque avec la volonté de reconquérir la première couronne Est pour limiter l'étalement urbain.
Le projet urbain du Carré de Soie signe la transformation ambitieuse d'un vaste territoire de 500 ha dont 200 ha mutables, sur les communes de Villeurbanne et de Vaulx-en-Velin. Limité au nord par le Canal de Jonage, au Sud par la route de Genas à l'Ouest par le Boulevard périphérique et à l'Est par la limite communale entre Vaulx-en-Velin et Décines. C'est un territoire très hétérogène, un véritable patchwork où se juxtaposent de grands sites industriels, des ensembles de logements collectifs, de l'habitat pavillonnaire…

Il fallait être un peu visionnaire et convaincant pour entraîner les différents acteurs publics et privés dans cette aventure. Comme nous le rappelait souvent Maurice Charrier, Maire de Vaulx-en-Velin, l'investissement privé a été absent à Vaulx-en-Velin depuis plus de 30 ans. Gérard Collomb, le Président de la Métropole souhaitait mettre en œuvre un partenariat public-privé exemplaire.

Notre travail a été d'inverser le regard sur un territoire aux atouts majeurs :

Un quartier connecté tous modes

Desservi par l'un des pôles de transports en commun les plus complets de l'agglomération (tramway T3, RhonExpress, métro A, bus structurants, parc relais, vélos et voitures), le Carré de Soie est connecté en 15 minutes au centre d'affaires Lyon Part-Dieu, à l'aéroport Lyon Saint-Exupéry et au centre historique de Lyon. Par ailleurs, le secteur offre des accès directs vers les principales autoroutes de l'agglomération.

Un environnement naturel exceptionnel

Le Carré de Soie est bordé par les berges du Canal de Jonage. Aujourd'hui aménagées en espace de promenade, elles ont vocation à être transformées en espace public et de loisirs majeurs pour le quartier et la Métropole tout entière. Le canal connecte directement le Carré de Soie au Grand Parc de Miribel-Jonage, un des plus vastes espaces naturels périurbains d'Europe avec ses 2500 ha.

Un patrimoine industriel à valoriser

Territoire clé de l'aventure industrielle lyonnaise, Carré de Soie accueille des bâtiments remarquables : l'usine TASE inscrite au titre des monuments historiques en 2011 ou l'usine hydroélectrique de Cusset (la plus grande d'Europe à sa construction en 1905).

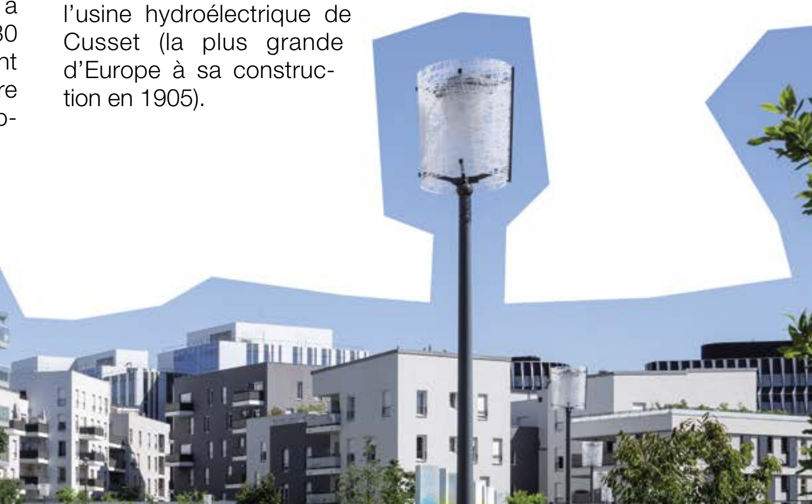
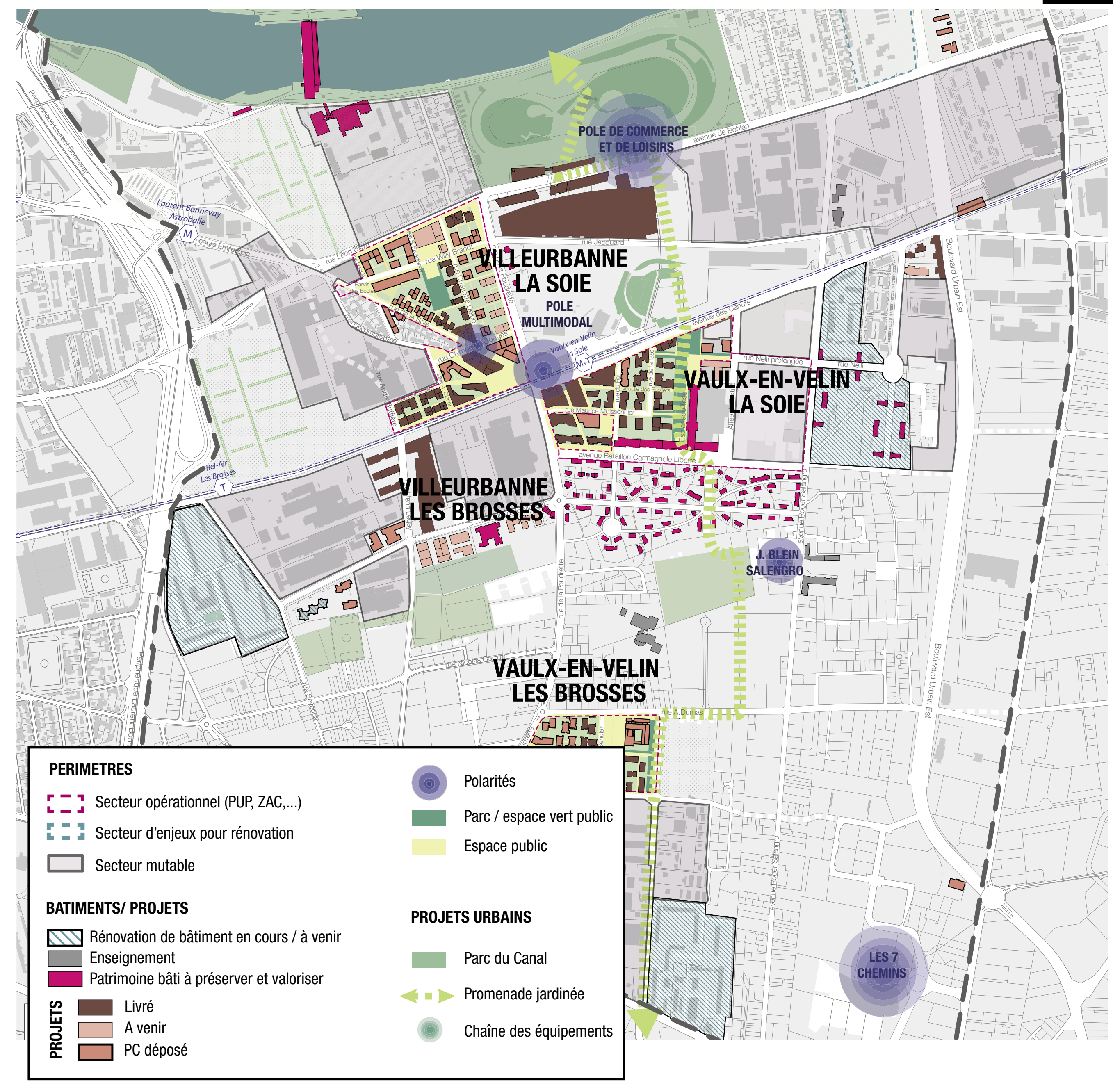


Photo : © Laurence Danière



LE CARRE DE SOIE – PROJET URBAIN DÉVELOPPÉ SUR UN TERRITOIRE DE 500 HECTARES

PROGRAMME

300 000 m² de logements (environ 5 000 nouveaux logements),

200 000 m² de bureaux,
commerces, locaux d'activités, services,
Equipements publics et privés : groupe scolaire, crèche, pôle social et culturel,

ACTEURS

Projet urbain initié par la Métropole de Lyon et les villes de Vaulx-en-Velin et Villeurbanne
Bruno Dumetier était architecte urbaniste en chef du projet du Carré de soie jusqu'en 2020, cette mission est aujourd'hui confiée à **Atelier 2/3/4** et son groupement.

repères

Visite du jeudi 18 mars 2021
"Ne perdez pas le fil de la Soie !"
Promenade urbaine au Carré de Soie.

Organisateurs AMO AuRA :
Bruno Dumetier, Julien Duret
et Frédérique Lafay

Un projet urbain ambitieux

Le projet urbain Carré de Soie poursuit plusieurs ambitions :

Promouvoir la mixité comme règle d´action

Que ce soit au niveau des typologies de logements ou de la destination (tertiaire, logements ou activités).

Renforcer l'offre de logements

Carré de Soie participe de manière forte au développement de l'offre résidentielle de la Métropole. Sur les 5 000 logements programmés, 2 800 logements (170 000 m²) restent à construire dans les différentes opérations d'aménagement en cours, afin d'accueillir 6 000 habitants supplémentaires. Le projet s'attache à proposer des constructions durables et abordables pour les ménages. Qualités architecturales, paysagères et environnementales sont pensées de façon conjointe pour assurer le confort des habitants. La programmation propose une gamme diversifiée de logements afin de favoriser les parcours résidentiels.

Conforter l'attractivité économique du territoire

Territoire clé pour le développement économique du secteur Est de la première couronne lyonnaise, Carré de Soie se positionne comme l'un des quatre pôles tertiaires de l'agglomération avec la Part-Dieu, Confluence et Gerland. L'offre tertiaire se déploie sur plus de 200 000 m² autour du pôle de transports en commun et vise l'accueil de grands comptes comme de TPE/PME.
Plusieurs implantations majeures attestent de l'attractivité de Carré de Soie : sièges régionaux de Veolia et Dalkia, Technip, siège national Adecco, pôle transport d'Alstom…
À l'échelle des 500 ha du projet urbain, il s'agit également de maintenir et valoriser les activités artisanales et industrielles, historiquement implantées sur le territoire et gages de la mixité des emplois.

Affirmer la continuité dans l'évolution urbaine

Le projet s'attache à tisser des liens entre anciens et nouveaux quartiers, par l'attention portée à l'évolution des secteurs économiques et d'habitat préexistants ou la valorisation des éléments patrimoniaux, bâtis ou paysagers.

Développer la place du végétal

Le projet urbain prévoit une mise en valeur des atouts paysagers du site par la reconquête des berges du Canal de Jonage, véritable espace de loisirs d'échelle métropolitaine, mais également en valorisant, à l'échelle du quartier, les "cités jardins" et les espaces verts existants. L'objectif est également de développer des trames vertes et de constituer au fil des projets d'aménagement une véritable promenade jardinée nord / sud qui favorisera les connexions entre les quartiers, le canal et le pôle de transports en commun. Enfin, une attention particulière est portée à la place des végétaux et à leur développement dans les projets immobiliers privés (toits, cours privées…).

Créer un quartier "mode doux"

En développant les connexions douces et les modes de déplacements actifs sur ce territoire. Il s'agit de prendre appui sur l'offre de transports en commun très complète du pôle multimodal (Tramway T3, Métro A et bus) et de créer sur ce territoire "une ville des courtes distances" en renforçant les polarités de quartier. Le maillage viaire doit permettre de favoriser une circulation apaisée et partagée en cœurs de quartier.

Poursuivre des objectifs de développement durable à toutes les échelles du projet

Carré de Soie est intrinsèquement durable. Son développement repose sur une optimisation des ressources foncières disponibles dans un quartier bien connecté, pour contribuer à limiter l'étalement urbain en grande périphérie.
Les enjeux environnementaux sont nombreux : fertilisation des sols sur des sites anciennement industriels, reconquête végétale par un effort couplé du public et du privé, une gestion durable des eaux pluviales, et un travail fin sur l'efficacité énergétique des bâtiments avec chaque maître d'ouvrage. C'est aussi par une attention accrue pour l'existant, l'économie circulaire ou la participation citoyenne que le projet se distingue.

LES OPERATIONS SUR CARRÉ DE SOIE

Depuis le début des années 2010, le projet urbain Carré de Soie enregistre une phase significative de développement avec la mise en œuvre de plusieurs projets majeurs et opérations d'aménagements.
Deux secteurs en mouvement à proximité immédiate du pôle de transports en commun :

Villeurbanne La Soie et Vaulx-en-Velin La Soie - TASE.
Sur ces deux sites une programmation urbaine mixte est prévue alliant une offre de bureaux, d'activités artisanales, de logements, ceci afin de créer un espace urbain partagé par tous, habitants comme salariés ou visiteurs.
Plus au sud, **l'ancienne carrière Gimenez** fait l'objet d'une reconversion à dominante résidentielle.

Des projets immobiliers tertiaires et résidentiels se développent également dans le diffus, à l'image des opérations **EPSILON qui accueille les équipes d'ALSTOM TRANSPORT** et **ADELY, siège national** du groupe **ADECCO France**.

Le projet de l'Autre Soie, dont les chantiers ont démarré au début de l'année 2021, est un grand projet de solidarité urbaine et d'innovation sociale et culturelle. Il prend place dans le secteur des Brosses, sur le site de l'ancien foyer de jeunes filles de l'usine TASE.

Sur un **programme envisagé d'environ 23 500 m², associant réhabilitation et constructions neuves**, ce projet d'innovation social regroupe :

- de **l'habitat diversifié**, à forte valeur inclusive (locatif, colocatif, accession sociale, hébergement, foyer)
- un **pôle culture** associant salle de spectacle, résidences d'artistes, ateliers partagés…
- 5 000 m² dédiés à **l'économie sociale et solidaire** (entreprises, restaurant solidaire, coopérative d'achats…).

L'enjeu est également de **transformer le jardin historique en un parc public**, dont l'aménagement sera porté par la Ville de Villeurbanne, avec une ambition de co-gestion du parc avec les habitants du quartier.
Les études sont en cours pour préciser la programmation et le calendrier.
En attendant la réhabilitation définitive, un projet d'occupation temporaire des bâtiments existants a été mis en place.

Le projet urbain Carré de Soie est une nouvelle étape de l'évolution urbaine de l'agglomération lyonnaise qui s'est toujours développée vers l'Est en franchissant des barrières naturelles ou artificielles. Le boulevard périphérique a été franchi, l'hyper centre a absorbé la banlieue, les Lyonnais et les Villeurbannais viennent habiter Vaulx-en-Velin.



Photos : © Laurence Danière





Sensibiliser au changement

Amandine Nonat
Architecte

interview

by Annick Joubert & Pierre Mouton

Philippe Saleix
Maître d'ouvrage

AMO : Dans quel contexte s'est monté cette commission ?

Amandine
La commission est issue d'une réflexion sur la pérennité et l'impact des matériaux que nous utilisons avec deux constats majeurs :

À la fin des années 2000, le volume mondial des ressources extraites était de 60 milliards de tonnes et le volume des déchets produit de 12 milliards de tonnes dont 20 % lors de l'extraction des ressources. Aujourd'hui, en France, le BTP génère 260 millions de tonnes de déchets par an et émet 40 % des gaz à effet de serre. À lui seul, le bâtiment produit 42 millions de déchets, soit 10 millions de plus que les ménages.

Avec ces chiffres très parlant, nous ne pouvons nier l'impact du BTP sur l'épuisement des ressources et la surproduction des déchets et donc implicitement l'urgence climatique.

Et pourquoi ne pas considérer les déchets comme une ressource potentielle, en réutilisant, recyclant ou réemployant ?

AMO
Quel est l'objectif de la Commission ?

Amandine
L'objectif est de répondre à la question suivante :

"Comment exercer une architecture engagée, questionnant l'emploi des matériaux, leur cycle de vie jusqu'au réemploi, dans le but d'intégrer dès la conception, les problématiques d'économie des ressources, de qualité constructive et de qualité de vie des usagers ?".

Et beaucoup d'autres questions en ont découlé et, en particulier : "Comment sensibiliser les plus réticents au changement ?".

AMO : Comment avez-vous engagé votre démarche pour trouver des réponses à ces questions ?

Amandine
Avec 8 autres membres AMO, nous avons lancé la commission le 28 février 2020 juste avant la crise sanitaire. Mais nous avons déjà pu aller à la rencontre d'acteurs engagés dans ces démarches. Pour le réemploi, nous avons rencontré Joanne Boachon, architecte fondatrice de l'association MINEKA[1] et nous avons visité le projet de l'Autre Soie[2] avec Gabrielle Sibille. Pour évoquer les matériaux biosourcés et les démarches expérimentales, nous avons également visité le projet ABC La Montagne[3] à Grenoble, et dernièrement le chantier du Nouveau Lycée de Clermont Ferrand[4].*

AMO
Comment voyez-vous la finalité de la commission ?

Amandine
Nous souhaitons organiser une visite emblématique et une table ronde lors d'un HORS JEUDI, au printemps 2022. Pour impliquer et sensibiliser l'ensemble des membres d'AMO-AURA, nous avons lancé un questionnaire en ligne fin juin. L'analyse des réponses sera notre base pour cibler les sujets de la table ronde et définir un projet emblématique.

Nous avons déjà plusieurs pistes mais il faut garder une part de surprise !

AMO : Mais toutes ces démarches semblent avancer trop lentement ?

Philippe
Cela est dû à la complexité du sujet et surtout à la méconnaissance des produits et des circuits. Et bien entendu, comme souvent, cela pose la question du savoir-faire et du coût engendré. Par exemple, pour le réemploi, le maître d'ouvrage doit être très volontaire parce que recourir au réemploi suppose d'accepter de revoir son process de conception et de production. La temporalité et la méthodologie d'achat sont totalement différentes. Le matériau d'occasion remet en cause le modèle de la promotion qui s'est industrialisé sur la base de produits standardisés et au-delà du produit en lui-même, cela impacte aussi le financement et l'assurance de l'opération.

AMO : Est-ce que le matériau contraint la création ?

Amandine
Oui, inévitablement. Cependant, cela peut être aussi une occasion de se remettre en question et accepter les nouvelles "contraintes" de ces matériaux, jouer avec, pour faire évoluer les projets et innover dans l'architecture, créer une nouvelle image architecturale. Si nous prenons l'exemple du sujet du réemploi et du seconde main, la première étape passera par la conservation des bâtiments existants et leur réhabilitation. Il faut donc travailler avec le "déjà-là", en toute humilité, et accepter que l'image architecturale du projet soit déjà présente avant notre intervention.

Philippe
Depuis toujours, l'architecture évolue au gré des représentations collectives de la société et des contraintes techniques.

AMO : Comment faire accepter cette image par le grand public ?

Amandine
Pour cela, il faut impliquer les futurs utilisateurs et habitants plus en amont du projet. Des opérations de sensibilisation, de pédagogie et de communication seront inévitables et indispensables.

Philippe
Pour le maître d'ouvrage utiliser des matériaux biosourcés ou de seconde main est perçu aujourd'hui plus comme une prise de risque commercial que comme un avantage commercial : le client individuel ou institutionnel va-t-il accepter la nouvelle architecture, les nouveaux produits et les nouvelles contingences qui vont avec : durabilité, sécurité,… ?

**Membres de la Commission*

3 architectes : Amandine Nonat, Marilyne Thevenet, Julien Rivat

2 maîtres d'ouvrages : Philippe Saleix, Stéphanie Golfouse

3 partenaires : Benjamin Bertrand, Denis Chalancon, Nicolas Fourre

Rencontres emblématiques

1/ Association MINEKA - MINESTOCK 182 rue de la Poudrette 69100 Villeurbanne

2/ Projet de l'Autre Soie - 24 rue Alfred de Musset 69100 Villeurbanne - LOT A Architectes : AMAS, MOA : EMH

3/ ABC La Montagne - 11-13 rue de l'île de Sein 38000 Grenoble - Architectes : Valode et Pistre, MOA : Linkcity pour Grenoble Habitat, EG : Bouygues Construction

4/ Nouveau Lycée de Clermont-Ferrand - bd St Jean 63000 Clermont-Ferrand - Architectes : CRR Architectes, MOA : Région Auvergne Rhône-Alpes, EG : Eiffage Construction Auvergne

Bureau Veritas

AMO
Vous avez souhaité associer quatre partenaires d'AMO à vos démarches, laissons leur à présent la parole. Denis, Benjamin, Nicolas et Hamid, pourquoi avez-vous intégré la commission ?

Denis
À titre personnel et pour ma société la volonté de m'impliquer dans cette démarche de transition écologique correspond au souhait d'être acteur au quotidien de cette évolution environnementale.

AMO
Quels impacts ont les déchets du BTP sur vos démarches ?

Denis
Bureau Veritas Construction est membre de Circolab et plus récemment de Booster du Réemploi dont l'ambition est d'accompagner les maîtres d'ouvrage publics ou privés, et les concepteurs.
Cette contribution active leur permet de prescrire du réemploi en facilitant les échanges avec les parties prenantes (architectes, entreprises de construction, fournisseurs, assureurs, AMO environnement et réemploi…), et d'identifier des partenaires de recherche en innovation sur la construction, le bâtiment et le réemploi.

> **"Il faut travailler avec le "déjà-là"…"**

AMO
Quelles évolutions avez-vous mis en place ? (exemple de projet en AURA)

Denis
Bureau Veritas Construction a participé à un programme de construction à Caluire et Cuire en pierre de taille, sur quatre niveaux. Ouvrage étonnant qui comporte plus de 2000 blocs de pierre, pesant 1250 tonnes au total, conçu par les Architectes Gilles Perraudin et Wyswyg architectes. Maître d'ouvrage : la goutte d'ébène, BET Sequoia Ingénierie et Maçon : Richard Construction.

Knauf

Bertrand
Travaillant depuis une dizaine d'années, en tant qu'ingénieur projets, au sein du groupe Knauf, la démarche de construction durable est pour moi une priorité ainsi que pour ma société.
Pour Knauf, premier producteur mondial de plaques de plâtre et premier transformateur mondial de polystyrène expansé (PSE), , l'environnement a toujours été un axe de développement majeur.

La commission Matériaux biosourcés et de seconde main permet donc des temps d'échanges et de réflexions entre les différents intervenants de la construction sur les possibilités actuelles et futures de recyclages, ré emploi et matériaux de demain. Cette prise de recul me semble capitale de nos jours.

AMO
Quels sont vos axes de réflexion ?

Bertrand
Le premier axe de développement mené par le groupe Knauf est le recyclage. En parallèle de notre démarche volontaire du recyclage de la filière plâtre, Knauf Circular fait entrer le PSE dans l'économie circulaire depuis 2021.

Knauf Circular met à disposition des utilisateurs de produits en PSE (industriels, entreprises de pose d'isolants…) un service de collecte sur site de leurs déchets propres de PSE d'emballages ou d'isolation. C'est l'assurance pour chaque utilisateur que ses déchets de PSE sont revalorisés dans une filière responsable déployée par le groupe Knauf.

S'appuyant sur une vingtaine d'usines implantées sur tout le territoire français, Knauf Circular est la seule proposition de service en France qui offre un tel maillage du territoire et une telle proximité.

Pour Knauf, respecter l'environnement, c'est d'abord utiliser le meilleur de la nature et en préserver les ressources. Par exemple pour les Matériaux biosourcés, les dalles en laine de bois Organic affichent leur double personnalité "tendance et environnement".

Bureau Veritas



Bureau Veritas Construction a participé à un programme de construction à Caluire et Cuire en pierre de taille, sur quatre niveaux. Ouvrage étonnant qui comporte plus de 2000 blocs de pierre, pesant 1250 tonnes au total,

Knauf



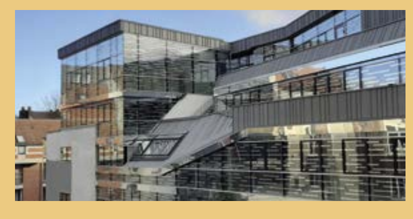
Knauf NEXTherm, isolant PSE issu de la biomasse. Ce nouvel isolant est un polystyrène expansé fabriqué à partir de bio-naphta et de bio-gaz, issus de la valorisation de ressources renouvelables biomasse, en particulier de déchets organiques ou forestiers.

Saint-Gobain Weber



Système d'isolation thermique par l'extérieur webertherm XM NATURA à base de liège pour le concept ABC à Grenoble. Premier bâtiment de France autonome à la fois en eau et en énergie.

Wicona



Wicona présente une gamme d'aluminium de première qualité composé au minimum à 75% de déchets post-consommation recyclés. L'aluminium de Wicona possède une empreinte carbone parmi les plus faibles au monde : 2,3 kg de CO2 par kg d'aluminium.

Les composants naturels des dalles Organic s'inscrivent dans la démarche HQE®. Elles sont fabriquées à base d'épicéa, de chaux et de ciment. Nous utilisons des fibres 100% naturelles issues d'exploitations locales (Haute-Saône) s'inscrivant dans une démarche PEFC et à moins de 200 km de notre usine, pour limiter l'impact carbone.
Enfin, les performances environnementales des dalles Organic sont justifiées par des FDES (Fiches de Données Environnementales et Sanitaires) vérifiées.

La laine de bois permet de maîtriser la réverbération des bruits et de garantir un confort acoustique remarquable dans toutes les situations.

Parmi les chantiers réalisés ou à venir en Auvergne Rhône-Alpes nous pouvons citer La Comédie Centre Dramatique National à Saint-Etienne, l'Equipement Communautaire de Proximité à vocation culturelle à Royat, le Lycée Pierre Brossolette à Villeurbanne, le Nouveau Lycée de l'Agglomération Clermontoise et le groupe scolaire ZAC Flaubert à Grenoble.

AMO
Quelles évolutions avez-vous mis en place ?

Bertrand
En mars 2021, Knauf témoigne de son engagement bas carbone en mettant sur le marché le Knauf NEXTherm, isolant PSE issu de la biomasse. Ce nouvel isolant est un polystyrène expansé fabriqué à partir de bio-naphta et de bio-gaz, issus de la valorisation de ressources renouvelables biomasse, en particulier de déchets organiques ou forestiers.

Toutes les sources utilisées dans la chaîne de fabrication sont certifiées selon le référentiel REDcert. Ce référentiel atteste que leur utilisation pour la production de PSE Knauf NEXTherm ne présente pas d'impact environnemental négatif (par exemple déforestation, biodiversité). Une démarche qui a du sens car près de 88 % de l'impact carbone de nos PSE provient de la matière première.

Saint-Gobain Weber

Nicolas
Chez Saint-Gobain Weber, nous accordons une attention particulière aux matériaux, du point de vue de leur pertinence, de leurs performances et de leur adéquation aux besoins du marché. Nous avons d'ores et déjà qualifié des systèmes, basés sur des matériaux biosourcés ou issus de filière de recyclage, qui ont rapidement trouvés leurs places.

Intégrer cette commission, c'est donc être attentif aux attentes des Architectes et Maîtres d'Ouvrage, pour les accompagner au mieux dans leurs projets, une proximité d'ailleurs érigée en valeur intrinsèque dans notre signature "weber, we care" (pour vous, on s'engage). Et pour ma part c'est dans mon ADN.

AMO
Quels sont vos réflexions dans le développement des matériaux ?

Nicolas
Spécialiste des mortiers industriels, Weber fabrique depuis 1902 des solutions innovantes et performantes pour envelopper, protéger et embellir l'habitat durablement.

Weber prend en charge la sélection et l'intégration des matières premières et des composants de ses systèmes, selon des cahiers des charges qui évoluent d'année en année pour limiter l'impact environnemental. Avec en premier plan : baisse des émissions de CO2, réduction de la consommation d'énergie, utilisation de matières biosourcées ou recyclées, valorisation des déchets, substitution des matières dangereuses ou polluantes, valorisation des circuits courts et du savoir-faire local.

Nous avons aussi un rôle de systémier ; nous créons des systèmes que nous mettons à l'épreuve du feu au sens figuré comme au sens strict du terme. Nous les faisons certifier afin que les ouvrages réalisés soient assurables et nous mettons à disposition des FDES certifiées par un tiers.

C'est le cas des systèmes d'isolation thermique par l'extérieur (ITE) qui intègrent notamment des isolants biosourcés (fibre de bois et liège) dont le faible poids carbone devient un facteur important dans le processus de décision de l'économie du bâtiment.
Grâce à l'ensemble de ces actions, Weber France entend réduire de 30% ses émissions de GES exprimées en équivalent CO2 d'ici 2025. C'est un des engagements forts de Weber, le premier pilier de notre RSE.

AMO
Quelles évolutions avez-vous mis en place ?

Nicolas
Voici un premier exemple pour illustrer nos engagements : nous avons fourni le système d'isolation thermique par l'extérieur webertherm XM NATURA à base de liège pour le concept ABC à Grenoble - Autonomous Building for Citizens - Premier bâtiment de France autonome à la fois en eau et en énergie.

Plus couramment, nous fournissons des systèmes ITE à base de fibre de bois comme support d'enduit, sur construction courante ou ossature bois pour la rénovation énergétique comme pour le neuf. Nous avons établi les FDES propres à chaque système, lesquelles sont vérifiées ou en cours de vérification et disponibles sur la base INIES.

Comme autre exemple, nous pouvons citer l'engagement de Weber auprès de Woodeum pour la mise en place de l'ATEX permettant la réalisation d'immeubles en ossature bois (CLT) avec une ITE en laine de roche.

Le projet ALBIZZIA à Confluence en sera un bel exemple.

Wicona

Hamid
Pour moi, et la société Wicona que je représente, l'enjeu de cette commission est sensible, car c'est un champ intéressant de réflexions sur une approche de matériaux qui pourrait couvrir des registres différents, biosourcés bien sûr, mais aussi le réemploi et le recyclage, qui anime notre démarche.
Et de mettre en avant un critère qui m'est cher, le cycle de vie, et de recyclage, à l'infini pour notre matériaux aluminium.

AMO
Quels sont vos réflexions dans le développement des matériaux ?

Hamid
Notre conviction, qui nous a amené à repenser nos produits et nos procédés s'est trouvée d'autant plus renforcée par les réglementations européennes et nationales qui se sont durcies et ont exercé une pression accrues, avec l'adoption de nouvelles normes et contraintes en matière de neutralité carbone.

Nous avons la certitude que notre démarche doit s'inscrire dans la chaîne de construction en lien avec les entreprises assurant la mise en œuvre. Et nous ne pouvons pas valoriser cette approche sans obtenir leur adhésion, et bien évidemment en les accompagnant.

Nous travaillons de plus en plus, en étroite collaboration avec nos clients pour concevoir des produits destinés à consommer moins d'énergie et à réduire les émissions.

Je peux citer, par exemple, nos démarches pour alléger les charges de transport, améliorer le conditionnement pour réduire les besoins de refroidissement et l'altération des aliments,ainsi que la fabrication de façades en aluminium pour diminuer les coûts d'exploitation.

AMO
Quelles évolutions avez-vous mis en place ?

Hamid
Wicona innove avec un aluminium bas carbone par l'utilisation des déchets post-consommation, issu de la déconstruction des ensembles menuisés.

L'utilisation de matériaux durables et recyclables ayant une faible empreinte carbone contribuera à réduire les émissions mondiales et à créer des produits pour une économie circulaire. Wicona présente une gamme d'aluminium de première qualité composé au minimum à 75% de déchets post-consommation recyclés. L'aluminium de Wicona possède une empreinte carbone parmi les plus faibles au monde : 2,3 kg de CO2 par kg d'aluminium.

Mais nous ne sommes qu'au début d'une piste prometteuse !

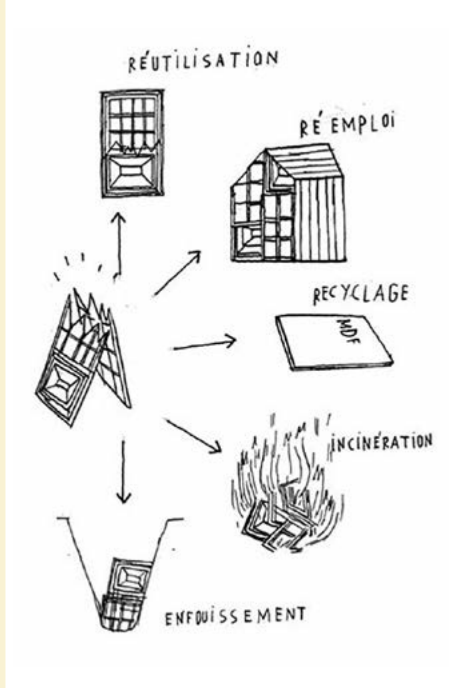
AMO
Votre commission semble susciter beaucoup d'intérêt de la part de tous vos membres, comment pensez-vous renforcer votre démarche ?

Amandine et Philippe
Comment construire ensemble de manière plus vertueuse en intégrant le cycle de vie, l'économie circulaire et les savoir-faire ? Cette question rythme désormais notre activité au quotidien.

Aujourd'hui, les membres sont demandeurs de retours d'expériences MOA / MOE / PARTENAIRES sur la mise en pratique des matériaux biosourcés et de seconde main.

Il faut mettre en avant des projets qui intègrent l'ensemble de la démarche en co-conception avec plus d'éthique, de sens et une économie crédible.

C'est notre enjeu de 2022.





Photos : © AER Architecte

L'avenir appartient au bois

Julien Duret/ Maître d'ouvrage

Vague verte aux élections de 2020, 6ème rapport du GIEC en 2021, application de la nouvelle Réglementation Environnementale et du décret tertiaire en 2022, vitrine des JO 2024, tous les indicateurs poussent au développement de la construction bois, et plus largement du biosourcé. Les ministres du Logement et de l'Agriculture l'ont martelé lors du Forum de la Construction Bois qui a eu lieu au Grand Palais éphémère (en bois bien sûr !) : "Le bois construction, c'est l'Avenir !".

repères

Visite du jeudi 26 mai 2021
Collège / Gymnase du Chéran
et Pôle Excellence Bois - Rumilly (74)

Organisateurs AMO AuRA :
Julien Duret et Frédérique Lafay

Le défi est immense, des pans entiers de l'industrie française se réinventent en passant au vert, alors que le bâtiment semble hésiter, voire rechigner. L'envie de nature et la prise de conscience des enjeux climatique semblent pourtant mûrs chez les particuliers et les investisseurs. L'engagement de l'Etat devrait servir de déclic pour booster la filière… à condition que celle-ci se structure et ne se laisse pas dépasser par cette soudaine appétence nationale et internationale. La pénurie de matière et l'envolée récente des prix montrent l'extrême fragilité de la filière.

Et pourtant, (trop ?) peu de projets sont initiés en bois dans notre région par des promoteurs, seule la commande publique accompagne la filière. Dans le cas des projets privés, les projets bois sont souvent développés à titre expérimental plus que par conviction. On y voit les freins : prix instables, difficulté des acteurs à se structurer et fournir des matériaux adaptés, réglementation ad hoc en cours d'écriture…

Ne serait-ce pas à nous, promoteurs et architectes, de lever ces freins et d'accélérer cette dynamique ? La visite du Collège de Rumilly et de son gymnase, puis du Pôle Excellence Bois sont peut-être l'occasion pour nous de prendre conscience de nos responsabilités.

À l'écoute des explications de la Principale du Collège et de Julien Haase, architecte de l'agence AER, il apparaît que le projet s'est construit collectivement avec les 2 maîtres d'ouvrage (le Département pour le collège et la Communauté de Commune pour le Gymnase) et la maîtrise d'œuvre dans un premier temps, puis avec les entreprises. Le choix de la filière bois semble avoir été une évidence pour cette opération toute proche du Pôle Excellence.

> "La construction bois, un défi à relever !"

La mise en œuvre emblématique du bois sur la canopée du préau en est sa vitrine, qui nous accompagne avec ses rondeurs jusqu'à l'entrée du Collège. Largement visible le matériau a été sublimé par la maîtrise d'œuvre, jusqu'à le mettre en vitrine derrière une paroi vitrée pour montrer la structure du bâtiment.

Nous ressentons une envie réelle d'entraîner les entreprises locales : leur fournir de l'activité, les aider à accéder à des projets d'ampleur, faire progresser la filière bois dans son ensemble. Il en ressort une véritable fierté de tous les intervenants, des Maîtres d'ouvrage aux patients poseurs de gabions.

Les architectes ont voulu créer des lieux vivant en dehors des heures de classe. Le projet en "U"recrée un microclimat plein sud, tournant le dos aux vents dominants et au bruit de la route. Le long ruban de préaux devenu l'élément Totem du Collège, constitue pour les élèves un véritable lieu de vie complémentaire aux salles de classe.

À l'intérieur, le projet est décloisonnant : il connecte les utilisateurs les uns aux autres. Les patios vitrés font entrer la lumière au rez-de-chaussée et mettent en relation les différents espaces. Résultat : de nombreuses vues croisées, de très longues perspectives et un esprit de transversalité perceptible, dont on pourrait étudier l'impact sur les méthodes d'apprentissage et les relations entre professeurs et élèves.

Du point de vue environnemental, ce projet était précurseur en 2013 : bâtiment passif, matériaux biosourcés, chaufferie biomasse, et 8 ans après, cette exigence tend à devenir la norme en Marchés Publics.

À nous, promoteurs et architectes, de relever maintenant le défi du développement de la construction bois dans le secteur privé !



Une Zac haute en couleurs

Pierre Vial / Urbaniste architecte

Photo : © 3DCreation

La Zac des Gaulnes a été, pour moi, l'opération la plus longue dans le temps, plus de 20 ans, et pour laquelle je suis intervenu avec une double casquette, celle d'urbaniste pour les études préalables et le dossier de création de la Zac, dans les années 2000, et celle d'architecte conseil depuis 2006.

Pour cette mission d'architecte conseil, j'ai eu pour charge d'établir, en collaboration avec Green Concept pour les études paysagères, et Soberco, pour les études environnementales, les pièces graphiques et écrites, comme le cahier des charges architecturales et paysagères, et le cahier des charges environnementales. De plus, nous devions assister la Serl pour la commercialisation de la zone, avec des propositions de découpage de terrains et la prise en compte des contraintes du site (lignes haute tension, etc). De même nous assistions les futurs acquéreurs et leurs architectes pour l'élaboration de leurs projets, dans leur implantation, le respect des règles d'urbanisme et le traitement architectural et paysager, en veillant à une certaine cohérence et qualité dans la conception de leurs projets pour la volumétrie, le silhouettage des bâtiments, les teintes et la nature des matériaux mis en œuvre, la signalétique, la nature des plantations, etc. Enfin je devais émettre un avis sur chaque dossier de permis de construire déposé (plus de 140 avis). La difficulté de cette mission de conseil a été d'être confronté à des types d'activités et de fonctionnement très différents, à des problèmes de circulations des poids lourds, et à des entreprises qui avaient des concepts de bâtiments très spécifiques, en particulier pour leurs identifiants de couleurs.

Cette mission a été, pour moi, très enrichissante car j'ai pu l'assumer dans la durée et surtout en étant confronté à une commercialisation et une typologie d'activités très diversifiées, qui a beaucoup évolué depuis les objectifs initiaux de la Zac, commercialisation qui devait prendre en compte les contraintes économiques et les objectifs de création d'emplois. Ainsi, deux lots ont fait l'objet de concours, l'un pour un parc d'activités, l'autre pour un parc tertiaire, et les projets lauréats n'ont pas été réalisés selon les propositions faites par les opérateurs retenus, compte-tenu de la difficulté de leur commercialisation.

Elle m'a également permis de rencontrer de très nombreux architectes, pour certains "stars" locales, nationales et même internationales, avec lesquels j'ai eu un dialogue très facile et constructif, ce qui n'était pas forcément le cas avec des confrères signataires de projets qu'ils n'avaient pas conçus, ou des constructeurs de bâtiments clé en main, pour qui l'aspect et la qualité architecturale et paysagère n'étaient pas leur objectif principal.

Ainsi, je pense avoir participé à la réussite de cette opération, destinée à accueillir des activités très diverses et correspondant à une demande qui a été très évolutive dans le temps. Elle a permis, avec ses défauts et qualités, d'accueillir plus de 3500 emplois, avec une architecture très variée, volontairement colorée et un paysage de qualité.

Impression de visite

Pierre-Marie Le Gloanec / Maître d'ouvrage

En extension d'une zone industrielle existante, aménager 140 hectares de terres agricoles pour en faire une nouvelle Zone d'Activité Economique à trente minutes de la Part-Dieu par le Tramway, nécessite d'importants travaux de viabilisation. Une armature structurante de voiries lourdes organise les lieux, accompagnée d'un important système d'assainissement pluvial par collecte vers des bassins tampons surdimensionnés, une évacuation vers le Rhône par des tuyaux en béton Ø2000, le rejet s'y faisant au travers d'un bel ouvrage. Le faisceau de ligne THT traversant en son milieu le secteur est opportunément transformé au sol en coulée verte et bleue, contribuant au paysagement du site, la station de tramway et son parking relais venant s'y agrafer.

Plus de 20 ans auront été nécessaires depuis les premiers coups de crayons de l'urbaniste, par la suite nommé architecte en chef, pour commercialiser la ZAC. La logistique et les centres de formation profitent de l'accessibilité et de parcelles de belle dimension, la restauration d'entreprise, les premiers temps portée par l'aménageur, a depuis été cédée à RTE, qui la partage avec Veolia. Le seul hôtel sous enseigne Kyriad fonctionne par le tourisme d'affaires en semaine et le développement du tertiaire cahote, sauf le récent engagement par un entrepreneur de la construction d'une tour pour y réaliser son siège social et créer un signal.

La visite du site à pied nécessite la traversée de chaussées et de ronds-points, le franchissement de zones enherbées peu entretenues lorsqu'elles ne sont pas utilisées pour du stationnement sauvage, avant que de se retrouver parfois sur des pistes réservées aux piétons à finir de revêtir.

Les bâtiments, de différentes générations, sont intéressants. Les architectes ont pu exprimer le programme fonctionnel de leurs maîtres d'ouvrage au bénéfice de la qualité d'usage et environnementale de leurs bâtiments. RTE aura développé un Centre de formation en deux temps, faisant la part belle à une rue intérieure/extérieure sur laquelle viennent se raccorder les éléments du projet, salles de cours ou de travaux pratiques, "musée", mais également refuge LPO permettant la sauvegarde d'un crapaud. Veolia a privilégié le bois en façade, chacun pouvant apprécier le vieillissement des clins selon sa propre perception. Würth Elektronik France se distingue par sa façade pour partie en verre, sinon de couleur plus punchy. AFTRAL réserve son extension par un bâtiment de forme simple comme les matériaux de façade employés.

Les agriculteurs ont laissé leur place après négociation, parfois expropriation, à près de 3 500 emplois, le flux continu de poids lourds l'affirme. Pourrait-on le refaire aujourd'hui ? À l'heure ou la Zéro Artificialisation Nette se sacralise, au moment où le modèle de production souhaité vise à la réduction des capacités, au local, quand on nous rappelle à chaque instant l'urgence climatique et la nécessité de supprimer la voiture, à tout le moins de substituer le moteur électrique au moteur thermique dans les transports… rien n'est moins sûr. Et pourtant. L'équilibre emplois/habitants reste un critère de développement local, la réindustrialisation de nos territoires est nécessaire, le cœur de nos villes doit être agréable à vivre. Devra-t-on densifier nos usines pour consommer moins d'espace ? Nul ne le sait exactement aujourd'hui : certains architectes le prédisent, d'autres sont moins enthousiastes. Le débat est là.

La ZAC des Gaulnes repose sur un concept certes ancien mais offre à chacun, maître d'ouvrage comme architecte, l'opportunité de réfléchir sur notre cadre de vie de demain. Prochaine visite dans 20 ans ?



repères

Visite du jeudi 17 juin 2021
Promenade à la découverte de la ZAC des Gaulnes.

Organisateurs AMO AuRA : Patrick Miton et Frédérique Lafay

Photo : © 3DCreation



Transmettre, transformer et faire passer le courant…

Photo : © SG-2021-AIA-centre-formation-rte

Laure Nugier / AIA architecte

“Transmettre, transformer et faire passer le courant… pour l’intérêt général”, RTE.

Le Campus RTE rassemble sur le site unique de Jonage, les activités de formation, et la recherche et développement du groupe de transformation d’électricité. Plus que 30.000 m² de bâti, c’est un véritable réseau de synergie avec le bassin d’innovation lyonnais (Start-ups, clusters, fablabs, etc…) implanté pour expérimenter et développer les matériels numériques indispensables à la gestion du réseau électrique de demain (contrôle-commande, électronique de puissance, systèmes d’information…). Dans un contexte de transition énergétique et de nécessaire évolution du réseau.

Les équipes AIA Life Designers se sont emparées de cette ambition de création d’un écosystème performant et innovant, pour concevoir le projet et dessiner un lieu de travail et d’enseignement accueillant, favorisant la créativité, le bien-être, et exemplaire en matière de développement durable.

En prolongement de la rue intérieure qui traverse le bâtiment existant, deux rues extérieures couvertes ont été créées, connectant les différents bâtiments en peigne. Les volumes se succèdent comme des pavillons, autour de cette colonne vertébrale qui laisse deviner le parti-pris d’une trame constructive évolutive et extensible, adaptable à de futurs projets.

Pour préserver cette flexibilité de choix évolutifs, les ensembles tertiaires et les plateformes techniques sont séparés, chacun de ces programmes a ses contraintes de hauteurs de dalle à dalle, d’épaisseurs de faux-plancher, de contraintes acoustiques et d’éclairement propres…

Cette disposition permet par ailleurs de protéger les zones tertiaires des zones techniques plus bruyantes.
Le dessin en V et contre V des poteaux Douglas de la charpente bois des rues donne le rythme et fait, au passage, un habile clin d’œil au signal sinusoïdal du courant électrique alternatif. La vêture se compose d’une façade FMB associant une ossature bois à un parement béton armé, procédé d’innovation mis au point par AIA ingénierie avec brevet déposé à l’INPI.

Les espaces intérieurs offrent un cadre de travail confortable et de qualité, tout en permettant une grande flexibilité d’aménagement comme il est d’usage à l’heure du télétravail. La visibilité assumée de l’ossature bois donne à voir l’architecture et contribue à une ambiance chaleureuse. Les espaces communs sont aménagés pour favoriser la convivialité dans des ambiances à choisir (cosy, quick talk, serendipity).

La biodiversité est mise au cœur du projet par une définition soignée du programme paysager avec nos équipes d’AIA Environnement. Les usagers peuvent ainsi profiter de grandes terrasses rafraichies par de long de bassins aquatiques, d’un verger qui apporte des fleurs aux insectes et des fruits aux collaborateurs en toutes saisons, d’une prairie rustique et d’une aire de pique-nique.

Tous les cheminements sont traités de manière à optimiser la perméabilité du site en compensation des surfaces imperméabilisées. Les eaux de pluies sont infiltrées et traitées à la parcelle par des noues composées de plantes filtrantes et épuratrices. Les eaux de voirie sont traitées par phytoépuration, celles provenant de l’aire logistique sont prétraitées par un séparateur à hydrocarbures avant leur rejet dans une noue. Les eaux de pluie des toitures sont récupérées pour être réutilisées dans les bâtiments, le trop plein est dirigé vers les bassins aquatiques, qui eux-mêmes se déversent dans les noues.

Parce que les modes de travail et d’enseignement évoluent sans cesse, ce projet est flexible. Et parce qu’il est de notre responsabilité de nous engager pour une meilleure relation de nos bâtiments avec leurs environnements et écosystèmes, nous avons pris soin de maximiser l’utilisation de matériaux biosourcés, et de favoriser l’accueil de la biodiversité dans la conception paysagère.



Côté vert…

Sonia Hitier / SERL aménageur

J’ai beaucoup de chance d’avoir pu travailler sur cette opération d’envergure par sa taille (137 ha), sa durée (24 ans) et son contexte si particulier (extension de la zone urbanisée sur un territoire agricole).

Je suis sûre que ce type d’opération ne pourra plus se faire pour protéger les espaces agricoles. C’est une belle expérience de 24 ans qui arrivé bientôt à sa fin.

Grace à nos partenaires je pense que l’opération est agréable pour les utilisateurs, de par la forte végétalisation des espaces publics comme privés.

Le résultat me semble plutôt réussi, même si l’on note quelques points qui pourraient être améliorés, par exemple le stationnement abusif de certaines remorques de transporteurs sur le domaine public, les embouteillages en entrée de site, la difficulté à entretenir autant d’espaces verts pour les collectivités… Cependant les dysfonctionnements ne peuvent pas tous être résolus par les aménagements et il reste encore à trouver des solutions avec les collectivités pour terminer cette opération et pour celles à venir.

La durée de cette opération nous a imposé de nous adapter aux évolutions réglementaires pour la protection de l’environnement : notamment par la mise en place de mesures de protection des espèces protégées (création de marres à crapauds par exemple), la protection des usagers vis-à-vis des risques d’inondation (obligation de gérer à la parcelle de plus grands volumes d’eaux et réduire les rejets aux réseaux publics).

Les adaptations se sont faites d’autant plus naturellement que le budget de l’opération permettait à la SERL de les intégrer, cela aurait pu être plus problématique dans un autre contexte.



Provoquer une activité cognitive

Jean-Louis Magakian / Enseignant EM Lyon Stratégie et sociologie des organisations

repères

Commission tertiaire du Jeudi 30 septembre 2021
"Bureau 2021 - To be or not to be ?"

Organisateurs AMO AuRA
Patrick Miton et Fréférique Lafay

Que nous impose la pandémie Covid ?

Il nous faut partir du constat que les comportements de production normés sont un héritage du siècle dernier : les destructions massives en Europe, dues aux guerres mondiales, ont imposé l'idée de reconstruction et à la suite de cela une économie de rattrapage. Il s'agit de produire au plus vite, comme avant, avec les mêmes schémas de production issue de la mécanisation et de la processualisation des entreprises. Cependant les États-Unis comme l'Angleterre n'ont pas subi ces mêmes contraintes et ont donc échappés à ce grand récit de la reconstruction. Il n'est donc pas étonnant que les Organisations Studies [1] soient largement reconnues dans ces pays et quasiment inconnues en France. Pourtant les organisations, comme les formes de vie, changent au fil des technologies et entrainent dans leurs sillages de nouvelles pratiques collectives. La pandémie a accéléré cette distinction entre une organisation normée et prédictive avec de nouvelles formes organisationnelles liées à des activités hybrides mêlant des actions humaines avec des actions digitalisées. Les nouvelles générations qui arrivent n'ont pas été exposées aux contraintes productives du XXème siècle, mais sont exposées à une omniprésence du temps digital. Il s'en suit une accélération des actions collectives ainsi qu'une plus grande absorption des pratiques digitales. Mais il faut bien comprendre que l'action humaine et l'action digitale ne se font pas selon la même temporalité : pour la première, la temporalité est linéaire et analogique (traitement continu) ; pour la seconde, la temporalité se réalise avec des algorithmes, et donc des objets discrets (traitement non continu) traitées à la vitesse de la lumière ! Cela explique la vitesse des changements au cours des confinements mais aussi le passage des comportements normés du travail à la notion d'activité.

Les espaces, les bureaux, les bâtiments entrent dans la compréhension de la productivité organisationnelle.

Partons d'un constat : les personnes travaillent de plus en plus avec leurs claviers et des actions mentales. Je fais référence à la cognition distribuée. En fait il nous faut passer dans un premier temps sur la notion d'activité. A la différence d'un comportement qui reste visible et interprétable, l'activité est orientée vers une finalité de l'ordre du social et n'est pas visible. Prenons l'exemple de la créativité artistique : pour un artiste, l'activité comprend plusieurs formes d'actions comme dessiner des croquis, imaginer des formes à partir de ses croquis, rapprocher ces croquis d'autres œuvres, etc. La créativité ne se réduit pas à la seule action de dessiner, mais bien sûr de combiner toutes des pratiques vers une activité cognitive. Dans un deuxième temps il faut faire appel à la notion d'externalisme cognitif. Notamment pour nous français, nous n'avons pas une compréhension des activités mentales en partant des effets d'un environnement matériel, parce que pour nous, toute action mentale relève du cartésianisme : tout se passe d'abord dans mon cerveau. Non ! tout se passe d'abord avec les stimuli que provoquent les objets distribués autour de moi et qui vont littéralement déclencher de la pensée. La madeleine de Proust trempée dans une tasse de thé ! Les tiers lieux exploitent cette pratique cognitive : agencer un dispositif pour provoquer une activité cognitive particulière comme l'imagination collective [2], ou une activité assidue dans un espace clos ou bien encore des loisirs collectifs, comme le fameux baby-foot, lesquels entrainent un relâchement de la charge mentale pour se donner la possibilité d'un autre chemin de pensée. La cognition distribuée implique cette mise en espace des activités mentales et les relations entretenues par chacun des contenants d'informations à relier ensemble pour produire une idée (y compris les paroles des uns et les mouvements des autres). De plus, avec l'exploitation des robots et algorithmes, la valeur de l'activité ne se situe plus dans le processus lui-même mais dans le résiduel cognitif. C'est à dire une action résiduelle d'une activité mentale ce qui ne soit ni accessible facilement par un tiers, ni même réplicable par un algorithme. Cela passe par de nouvelles configurations des espaces et des actions organisationnelles. Mais cela implique aussi des enjeux stratégiques : la faculté de certaines organisations à configurer des espaces pour les activités cognitives entraine des sources de compétitivité. Cela change le rôle même du management : il s'agit moins de contrôler que de cultiver ces espaces matériels et ces aménagements à l'image d'un paysagiste qui configure un paysage. De fait les organisations seront dans l'obligation de devenir de plus en plus singulières.

[1] Celles-ci comprennent les études scientifiques des actions organisées, des comportements collectifs et des formes organisationnelles ainsi que l'histoire des organisations.

[2] Pour ne pas dire intelligence collective qui semble venir d'une fausse traduction du terme anglais "intelligence", c'est à dire investigation.



To be or not to be ?

se dit dans toutes les langues, comme le refrain universel de ceux et celles qui doutent.

Nicole Dubois / Architecte d'intérieur

Quelques soient nos engagements, nos responsabilités la pandémie de la Covid 19 nous a mis face à l'obligation d'accepter l'incertitude.

Lors de la table ronde du 30 septembre Denys Léger et Patrick Miton suscitèrent les échanges de parole de l'aménageur du quartier Nord de l'Industrie, d'un Brokeur national, d'un DGA en charge de la stratégie de la marque et de l'innovation et d'un Professeur en stratégie et organisation. Je retiens de ce débat une vision optimiste de notre capacité à agir ensemble en observateur et acteur.

Aurait on pris le temps de ralentir, d'observer et de choisir face à l'incertitude ?

Ralentir enfin, prendre du recul, reconnaître l'inconfort de la situation, changer nos comportements, en cassant la routine et les automatismes.

Observer nos émotions, nos pensées, nos réactions et celles de l'autre malgré la distanciation.

Choisir une posture de refus ou d'acceptation, développer et générer de l'agilité ou tolérer l'incertitude mais agir.

Le confinement et le télétravail se sont imposés en 2020. Dans l'immédiateté d'une urgence sanitaire, l'entreprise a du mobiliser l'agilité des personnes, des groupes, des structures et des infrastructures sans anticipation et sans préparation.

Cette rupture mondiale a agit comme un accélérateur du meilleur et du pire, le sens de l'appartenance et de l'engagement restant un sujet central.

L'espace de travail, reflet de la culture et des valeurs de l'entreprise est un outil de recrutement. Il n'est plus l'affichage du statut et de l'évolution de la personne au sein de l'entreprise. Les espaces flexibles destinés aux travailleurs nomades, consultants, auditeurs ou commerciaux sont ainsi proposés à tous, favorisant la sérendipité.

L'espace de travail est le lieu privilégié de l'intégration, le terrain d'ancrage de l'engagement, l'espace dédié aux activités cognitives : imaginer, penser, parler, dialoguer, critiquer, expérimenter etc… celui qui favorise l'intelligence collective. Le principe invitant les individus à choisir l'environnement dans lequel ils souhaitent travailler en fonction de leur activité à un instant T au sein de l'entreprise s'étend aujourd'hui à où je veux hors de l'entreprise.

Dans le contexte de confinement il n'y a pas d'égalité, le lieu de vie privé a été apprécié ou détesté. Le tiers lieux est une alternative de socialisation mais la cohabitation des "je" ne créé que des "nous" éphémère sans culture, ou projet commun justifiant une organisation, permettant une écoute et une reconnaissance.

Xavier Gibert témoigne pour la société Babolat :
En 5 générations, l'entreprise a changé plusieurs fois de métier avec agilité. Elle est restée 150 ans dans les mêmes bâtiments à Gerland, aménagés initialement sur le principe de la maison bourgeoise pour direction et administration et pour la production les ateliers. En 2010 l'entreprise s'impose sur un marché qu'elle a créé, au centre de ces préoccupations la quantité mais pas la Q.V.T. (qualité de vie au travail).

> **"Après avoir fait plus il faut faire mieux"**

"Après avoir fait plus il faut faire mieux" Le projet d'entreprise incarné par Eric Babolat, nécessite un nouveau lieu auquel j'ai donné forme en 2016 / 2017 en le co-construisant avec le groupe de travail mené en interne par Laurent Sevoz. Nous avons définis les valeurs d'attachement au lieu historique résumé par "la maison" et "le terrain de jeu". Présent dans 142 pays Babolat a trois camps de base en Asie, aux USA et pour l'Europe celui de Lyon, conçu comme un espace de ressourcement pour gravir des sommets.

Nous avons favorisé des espaces nomades, où les soirs on ne sait pas si on reviendra à la même place, un bâtiment qui doit accueillir des nomades, parce que dans nos camps de base, on vient se ressourcer, on vient s'entraider, mais on repart travailler sur le terrain pour les magasins, les clubs de tennis. Donc on croise des américains, des asiatiques, c'est comme un refuge c'est quelques chose d'extrêmement flexible

Le flex office est mis en place pour tous les métiers dans le confort des espaces.

L'affectation des 150 postes de travail est validée selon différents scénarios dans le même cadre construit. La proportion 80/20 du temps en espace individuel est inversée. C'est l'usage et les règles de vie qui feront la réussite.

Je pense que le covid a battu en brèche tous les repères qu'on pouvait avoir, quand on est venu dans ce bâtiment où soudainement on n'avait plus de repère parce que le physique du bâtiment donne des repères d'organisation, de contrôle et des repères de process et de méthodologie.

Le défi de tout espace de travail est d'activer les sources d'engagement de chacun : définir une mission, rendre autonome, monter en compétences, trouver la reconnaissance et valoriser les liens pour que chacun adapte son activité aux espaces individuels et collectifs et "où je veux" qui est chez moi ou dans un autre lieu.

Autant d'usages à co-construire.

Expérience bureau à réinventer...

Marc Balaÿ / Maître d'ouvrage

Alors que le “be” des bureaux, est depuis quelques mois très contesté, nous avons partagé avec Benoit de Fougeroux, responsable régional de BNP Real Estate, une vision de ce que nous traversons.

Le marché semble stable en matière de chiffres (m² de bureaux placés sur la métropole de Lyon) mais on sent une activité très forte depuis le début de l'été. Cela confirme l'impression que toute société se pose des questions sur sa façon d'envisager ses bureaux de demain.

La dimension numérique a énormément révolutionné les modes de communication et ce, incroyablement depuis la crise de la COVID. Avant, pour beaucoup il était interdit d'utiliser Teams, Zoom (pas assez sécurisés)… ou Docusign… et “télétravail” était un gros mot !

Aujourd'hui, ce sont des outils complètement intégrés à nos agendas et tout doit- être obligatoirement signé électroniquement. Beaucoup d'entreprises sont en cours de signer des accords sur le télétravail… et tout cela en moins de 18 mois !

Le quotidien du travail a donc énormément changé et les entreprises, comme leurs collaborateurs, sont obligées de s'adapter afin de sortir du mode gestion de crise vers de nouvelles formes d'organisation et de management.

Alors vers quoi ? Tout le monde se pose la question. La crainte de voir disparaitre les bureaux n'adviendra pas, car beaucoup mesure aussi la perte de tous les repères tant pour les salariés que pour les entreprises.

Mais alors quel sera l'impact sur l'usage des bureaux ?

La réduction des surfaces semble être une première réponse. Les entreprises tendent à réduire le nombre de postes (10 à 30 %) pour les collaborateurs. C'est une petite révolution de se dire pour un chef d'entreprise qu'il ne pourra pas assoir tout le monde !

D'autant qu'il est confronté au comment faire revenir les collaborateurs, quels espaces leur proposer pour qu'ils trouvent un intérêt à venir au bureau, comment leur donner plus qu'un bureau, un fauteuil et un ordinateur qu'ils ont chez eux. Les entreprises réfléchissent à de nouveaux usages des bureaux en mode projet, collaboratif afin de créer une dynamique où le perso et le pro sont intimement mêlés.

Les nouveaux aménagements des espaces mais aussi les organisations doivent répondre à ces éléments et enrayer les démissions pour changement de vie comme 4,8 millions d'américains l'ont fait sur le seul moins d'août 2021 !

Les salariés sont de plus en plus réfractaires à travailler dans un environnement contraignant, pollué où les temps de trajets quotidiens entre domicile et travail sont devenus juste insupportables.

Les salariés aspirent à un cadre de travail beaucoup plus agréable et pensent possible d'habiter les régions et de venir travailler à Paris deux ou trois jours par semaine. C'est donc une forme de cohabitation régions / Paris où Paris garderait les centres de décision. Cette tendance est forte car elle vient des salariés.

S'il y a 10 ans les entreprises avaient toutes les peines du monde à décentraliser de Paris vers la province, aujourd'hui pour une proposition d'implantation à Lyon, 70 à 90 % des réponses aux offres d'emplois sont parisiennes ! Ce n'est pas seulement lié à une classe d'âge, c'est donc bien un véritable changement de mentalité. De fait, de grandes entreprises prennent le risque de proposer la mutation de centaines de postes de Paris à Lyon, sachant qu'elles trouveront à pourvoir tous les emplois y compris ceux des collaborateurs qui ne suivront pas.

La Métropole de Lyon devient très attractive, mais l'offre de bureaux sera-t-elle au rendez-vous pour accueillir ces nouveaux venus ?

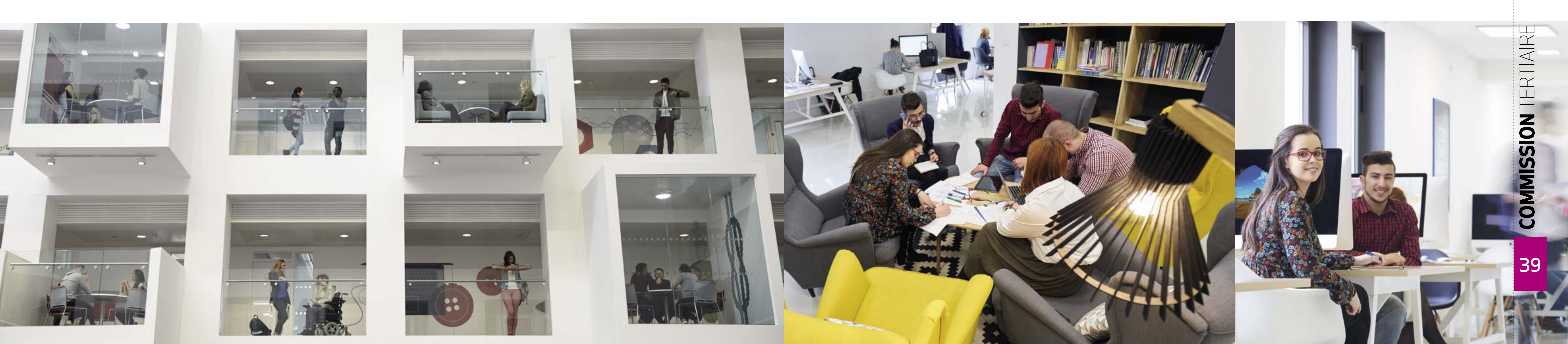
Une inquiétude est née du côté de la production en nouveaux m² sur le moyen et long terme. En effet, les entreprises souhaitent se positionner intramuros or la politique affichée de la ville et la métropole oriente ces demandes sur de nouveaux territoires afin de limiter l'engorgement intramuros déjà existant pour ne pas reproduire la situation parisienne. Si cette stratégie d'aménagement du territoire est louable, plusieurs décennies seront nécessaires à sa mise en place.

En attendant toutes les entreprises et leurs salariés sont focalisés sur une connexion avec Paris via tous les types de transports en commun. La Métropole a donc la possibilité de “se déconcentrer” si elle répond de façon inédite à ces enjeux de mobilité.

De plus, on risque un déséquilibre du marché entre l'offre et la demande et une hausse des loyers est donc sans doute à prévoir. Les entreprises sont aussi plus exigeantes et poussent les bailleurs à la flexibilité à la fois juridique (baux mixtes sur leur durée), technique (mixité des usages partout et sans contrainte) ou innovante à proposer de véritables surfaces dedans dehors.

Le marché est donc comme toujours très pragmatique, il offre aujourd'hui à travers ces tendances, de multiples opportunités vers l'aménagement du territoire, les nouveaux usages des bureaux, la mobilité (réelle ou virtuelle) pour nous faire vivre des expériences pro et perso réinventées !

L'immobilier d'entreprises se cherche, apporte des réponses aux besoins des utilisateurs, mais seront-elles suffisantes pour participer à la pression du réchauffement climatique toujours plus grande ?





Frugalité & grands crus

Jean-Philippe Charon / Architecte

La Meca (BIG Architecte)

repères

Voyage du 7 au 10 noctobre 2021
Organisateurs AMO AuRA :
Olivier de la Barre, Claude Cadot,
Frédérique Lafay, Olivier Malapert.

Le voyage AMO à Bordeaux a confronté l'urbanisme frugal à l'architecture des vins et des chaix, dans un oxymore propice à la revitalisation de nos sens critiques.

Pierre Hurmic, maire de Bordeaux, le 6 mai 2021 a présenté les axes des actions municipales et a précisé "Renaturation, régulation, résilience, c'est désormais les 3R qui vont orienter l'ensemble de nos actions en matière d'urbanisme et de logement". En janvier 2018, Dominique Gauzin-Müller (architecte), Alain Bornarel (ingénieur) et Philippe Madec (architecte et urbaniste) ont publié le "manifeste pour une frugalité heureuse & créative". L'exposition "Label Bâtiment frugal Bordelais" que nous avons visitée au 308 (maison de l'architecture en nouvelle Aquitaine) présente les premières conceptions qui s'en inspirent.

Préciser "heureuse et créative" laisse penser que cette frugalité pourrait n'être ni l'une ni l'autre. Car si frugalité évoque la moisson des fruits de la terre (étymologie, Littré) elle désigne aussi un certain renoncement à ces fruits, dans une forme d'abstinence, d'ascétisme, de pénitence qui s'accorde à la bien-pensance de l'esprit du temps. Heureuse ? À voir !

Mais, indéniablement, cette sobriété (terme que beaucoup préfèrent à frugalité qui s'oppose trop frontalement à nos plaisirs de bouche) nourrit utilement les projets de l'architecture d'aujourd'hui, à Bordeaux et ailleurs. De cette sobriété, la MECA de Big, l'Arena de Ricciotti, le Matmut Stadium de Herzog & de Meuron, les logements de MVRDV, expressions de la neutralité que prône l'époque brandie par l'unicité de matière, de texture, de couleur, de gabarit, de forme, de destination, n'en portent pas encore les signes. Les opérations qui changent le visage de la ville sont celles initiées par la précédente municipalité où se succèdent Perraud, Corajoud, Herzog & de Meuron, MVRDV, Michelin, BIG… Créative ? À suivre !

Heureuse et créative fut, assurément, notre journée dans le Saint Émilion. La terre, les propriétaires, les architectes, les architectures et les vins que nous y avons découverts ont apporté bonheur et découverte. Au-delà du clivage droite-gauche (celui des rives de la Garonne) qu'un dîner à la Cité du Vin a révélé chez nos pairs locaux, les vignobles célèbres opposent de nouveaux entrepreneurs et investisseurs aux héritiers des terroirs dans des pratiques techniques, commerciales et sociales très distinctes. D'autres acteurs nous ont également surpris. Sur la rive droite, dans le petit territoire de Dar-Win, s'expérimente un "écosystème transitionnel", une dissidence sociétale qui, au-delà de la caricature du jargon (méfions-nous des nôtres !), vit d'autres manières de travailler, de produire, d'accueillir, de vivre ensemble. Malgré les gourous qui rôdent (ou grâce à eux ?) les adeptes disent, à leur tour, ouvrir des voies heureuses et créatives. À pratiquer !

Pendant quatre jours, ces thèmes, ces architectures et ces breuvages nous ont animés. Sobrement mais sans frugalité car les restaurants du voyage furent des choix indiscutables. Il fut un temps, très ancien, où je reprochais aux organisateurs de nos périples le coût de leurs largesses alimentaires et hôtelières. Je ne le fais plus… Pendant nos visites et autour de ces libations nos visages se sont découverts et nos langues se sont déliées. Nous avons retrouvé le goût et le temps de la conversation et l'argumentation, de la critique et la plaisanterie. AMO revit après deux saisons confinées. Confortablement assoupi dans le car uniquement requis pour voir le Pessac du Corbu et franchir les vallons réglés de vignes de Saint Emilion (l'autobus habituel de nos voyages fut utilement sacrifié à l'omniprésence du tram bordelais), j'ai même entendu une voie féminine s'exclamer en riant : "Oliver, tu ne me refais pas ça… Ho ! ça m'a donné chaud". Signe indiscutable de notre santé mentale nouvelle.

Frédérique, Olivier, Claude, Olivier et David, merci pour ces retrouvailles et ce voyage. Indiscutablement, un grand cru !

Château Barde-Haut (Nadau Lavergne)



Château Figeac (A3A Architectes)



Château La Dominique (Jean Nouvel) et Château Cheval Blanc (Christian de Portzamparc).

Bastide Niel (MVRDV Winy Maas)



Bastide Niel (MVRDV Winy Maas)



Cité Frugès (Le Corbusier)



Quartier Brazza



Matmut Atlantique (Herzog & De Meuron)

Surprises...

Mickaël Cerro / Partenaire

Voici un petit témoignage à demi chaud : “Lors de ce séjour, les balades, au fil des rues, ont été denses (très denses !) les premiers jours pour apprécier le nouveau visage de Bordeaux avec un panache contemporain dans une ville très basse. Une ville à l’architecture plus ou moins classique, parsemée de sites historiques et pas forcément exceptionnelle. Mais, les projets urbains de Bordeaux nous ont alors amenés dans l’embellissement d’une ville de Demain, pleine de ruptures, de prouesses, d’émerveillements et de controverses. Loin d’être un expert mais le Pont Chaban Delmas ; Bordeaux Brazza ; Bastide Niel ; les Archives Municipales ; Méca ; Place du Grand Miroir d'eau ou encore Darwin ; ont été autant d’exemples et de surprises me suscitant des questionnements. Enfin, une visite de Bordeaux sans ses vignobles et grands châteaux aurait été incomplète, mais AMO l’a fait avec brio.

En résumé, cette découverte a été une belle surprise tout comme les protagonistes du groupe AMO présents à ce voyage.”



Contraste

Aurélie Zucca / Partenaire

S’il y avait un mot à retenir de nos pérégrinations à Bordeaux : Contraste.

Contraste entre le classicisme bourgeois de la rive gauche et la modernité de la rive droite, entre Darwin et Château Figeac, entre les courbes de la Cité du Vin depuis laquelle on aperçoit les sommets pentus du bâtiment MVRDV... Bordeaux semble en pleine mutation avec deux mondes qui cohabitent... À l’instar des ponts clairsemés entre les deux rives de la Garonne, il reste du chemin à parcourir pour créer une unité Bordelaise.

L’unité a été celle de notre groupe de “voyageurs”, dans cette trinité Maître d’ouvrage, Architecte et Partenaires, d’univers variés et pourtant engagés au quotidien dans des histoires communes : la simplicité de nos échanges et la convivialité n’ont fait que densifier la singularité des souvenirs qui resteront de ce séjour AMO.

On ne saura oublier Marie-France, Hortense et Ambroise… Hélène et Merlot… David notre archi-guide… Johanna, et dit-elle “sa voix qui porte”… Nathalie, aux multiples casquettes Darwin…

Autant de rencontres contrastées !

Véronique Germain-Roussel
Maître d'ouvrage

dialogue

Arnaud Cécillion
Maître d'ouvrage



50 nuances de Darwin

Véronique
La visite de Darwin a été une des raisons qui m'a motivée à participer au voyage de Bordeaux. Après la promesse d'Istanbul, rester en France me paraissait bien fade. J'avais la curiosité de visiter ce projet dont on m'a rebattu les oreilles, au sujet duquel il y a eu tant de parutions et de critiques.

Arnaud
En fait, je n'ai pas été surpris par ce que nous avons visité sur place. L'industrie immobilière a déjà recyclé les codes de ce qui avait fait la spécificité de Darwin à sa création.

Véronique
C'est un peu normal : le temps long de la fabrique de l'urbain a fait que ce concept a été largement dupliqué depuis. Il en a perdu toute originalité.

Arnaud
Dans sa forme en tout cas : une tireuse à bière, des tags, une épicerie bio, un poulailler, un terrain de Mölkky et un co-working pour le modèle économique...et hop ! On réinvente la ville de demain !

Véronique
(Éclats de rire)

Arnaud
Voilà ce que certains opérateurs immobiliers tentent de nous servir pour se racheter une sorte de virginité.

Véronique
Je ne suis pas sûre que ce soit leur but. Je pense plutôt qu'il tentent d'adapter un modèle qui a été reconnu pour son innovation Mais sa duplication se confronte à leur modèle économique et certainement à leur manière de faire et leurs visions.

Arnaud
Mais concernant Darwin, derrière un concept résolument humaniste, un vrai modèle économique semble avoir été pérennisé et draine des investissements importants en termes de réhabilitation éco-environnementale d'une friche et en termes d'implantation d'activités sociales et non marchandes... Le résultat visible sur site donne envie d'interroger ce modèle économique.

Véronique
Et d'investissement foncier ! N'oublions pas que le terrain a été acheté un million d'euros ! Et par ailleurs, ils ne se sont guère embarrassés de questions d'accessibilité lors de la revalorisation...

Arnaud
La personne qui aurait pu nous éclairer sur les données économiques est restée assez vague sur le sujet… Le secret reste bien gardé ! Ce que je retiens, c'est que derrière le "maquillage" - c'est à dire les codes utilisés pour rendre le lieu attractif - et un petit côté "sectaire" et , l'ensemble fonctionne avec peu de fonds publics (5%) ; sur le principe de la création d'un écosystème entre le secteur marchand et le secteur social, culturel et solidaire.

Par ailleurs, et bien que la transgression du droit ne soit pas dans ma culture, j'ai trouvé intéressant le côté transgressif et pirate urbain de l'expérience Darwin, qui prend des risques en occupant (et rénovant !) illégalement un terrain et ses bâtiments en friche. L'initiative ne me semble pas injustifiée lorsque l'on voit ce qui pousse à vitesse grand V juste à côté - les constructions neuves de la ZAC Bastide Niel - projet urbain que la nouvelle municipalité a d'ailleurs souhaité repenser notamment sur les questions paysagères et environnementales.

Véronique
Notre hôtesse, lors de la visite des lieux - anthropologue et fondatrice d'un lycée assez disruptif ! - m'a semblée sincère quant à ses valeurs humanistes et éloignée de tout calcul.

Ce lycée accueille, dans des modules récupérés d'un ancien village vacances de bord de mer (local !), 90 élèves d'une grande mixité sociale, certes dans des conditions douteuses de confort thermique, d'accessibilité et de sécurité, tout en rémunérant vingt enseignants. Avec un coût de fonctionnement de 2800€ par étudiant quand notre système public national en dépense 11000. Ils font la démonstration de la réussite des élèves, avec des mentions très bien au bac et un projet professionnel à la clé, lorsqu'on attend des jeunes qu'ils s'orientent de plus en plus tôt…

Il y a peut-être quelques enseignements à tirer de cette initiative et qu'on s'attarde un peu à l'étude de ce modèle. Pour ce qui concerne le côté sectaire, ce type de projet attire des convaincus du changement climatiques, qui sont bien contents que ce type de projets assument à leur place un certain dogmatisme. Nous-même, sommes les premiers curieux à venir nous immerger dans cette expérience… Entre ceux qui appellent au changement, ceux qui l'incarnent et ceux qui font de la résistance, nous portons tous notre part de sectarisme.

Béatrice Vessiller
Vice-présidente
Métropole de Lyon

interview

by Annick Joubert
& Pierre Mouton

Béatrice Vessiller est Vice-présidente à la Métropole de Lyon chargée de l'Urbanisme et du Cadre de vie.

AMO
Pourriez-vous résumer en quelques phrases les enjeux prioritaires de la Métropole en matière d'aménagement et d'urbanisme ?

Béatrice
Nous avons engagé le territoire métropolitain dans une transition écologique et solidaire importante et la crise sanitaire nous a conforté dans nos choix. Que ce soit en matière d'urbanisme, de mobilité, de solidarité, de biodiversité, nous avons engagé beaucoup de chantiers pour que la Métropole continue à être à la fois respirable, désirable du point de vue de la qualité de vie en ville, et abordable. Ce qui nous guide aujourd'hui, c'est la qualité de vie des habitants, chacun doit pouvoir vivre et développer son activité dans de bonnes conditions. Nous voulons proposer plus de logements abordables, mais aussi des locaux d'activité abordables, plus d'équipements publics, notamment des écoles et des crèches, plus d'espaces verts de proximité aussi.

AMO
Quels sont les outils mis en œuvre ?

Béatrice
Plusieurs outils sont mobilisés : le PLU-h, les opérations d'aménagement déjà lancées, qu'on réoriente avec plus de logement abordable, plus d'espace public, plus d'espaces végétalisés, plus de locaux d'activité abordables et moins de tertiaire. Nous avons lancé la modification numéro 3 du PLU-h, son objectif étant de renforcer sa dimension environnementale avec une forte composante Nature en ville. Nous voulons favoriser la végétalisation, la biodiversité, lutter contre l'effet d'ilot de chaleur urbain, désimperméabiliser les sols pour avoir une meilleure infiltration des eaux de pluie, recharger la nappe phréatique et contribuer à abaisser les températures. Pour le développement de la végétalisation sur l'ensemble du territoire, rappelons que l'espace public ne représente 30% du territoire de la métropole, les 70% restant sont du domaine privé. Donc pour renforcer la couverture végétale, il faut aussi agir sur les espaces extérieurs privatifs. Par exemple, en plus de notre démarche d'aide à la rénovation thermique, on est en train de mettre en place une aide à la végétalisation, incitative pour les copropriétés.

A plus grande échelle, nous voulons pérenniser 60 hectares de zone agricole précédemment destinés à évoluer en extension urbaine pour le développement économique. Ces surfaces représentent un enjeu très important pour l'agriculture, les circuits courts et l'alimentation, pour réorienter les politiques agricoles sur notre territoire. Sur cet enjeu alimentaire, nous voulons aussi travailler avec les territoires voisins, qui peuvent assurer une fonction nourricière importante. Des coopérations sont à construire.

AMO
Nous allons effectivement vers une ville plus nature, en parallèle, est-ce que l'enjeu carbone va limiter les reconstructions au profit de transformation de l'existant ?

Béatrice
En tout cas on réinterroge un certain nombre de projets de démolition reconstruction. A Parilly, par exemple, le long de l'autoroute A43, on est en discussion avec l'ANRU pour une réhabilitation ambitieuse, concomitante à une requalification de cette autoroute, car il importe, pour redonner de la qualité de vie à ce quartier, d'apaiser cette infrastructure routière qui génère aujourd'hui des nuisances importantes. Dans le quartier Part-Dieu, on a remis en cause plusieurs démolitions d'immeubles au profit de leur réhabilitation, avec des extensions possibles. Plus globalement dans le tissu urbain diffus, on a beaucoup augmenté le budget d'aide à l'éco-rénovation, que ce soit dans le logement privé ou le parc d'habitat social, avec une forte incitation à utiliser des matériaux dont l'empreinte carbone est limitée (isolants biosourcés, menuiseries bois…).

Pour les projets neufs dans les opérations d'aménagement, nos cahiers de prescriptions architecturales et urbaines seront plus exigeants sur l'empreinte carbone des constructions et des aménagements d'espaces publics, il y a vraiment un virage important à prendre. La commande publique doit avoir l'effet levier qui permettra de réorienter l'activité vers des pratiques plus vertueuses et des achats responsables : recyclage, réemploi, matériaux bas carbone, sobriété et pérennité des aménagements, tout en demandant une grande qualité d'usage des logements, bien sûr, notamment leur taille, leur bi- orientation, les espaces communs…

AMO
Va-t-on moins construire dans la Métropole, et qu'en est-il d'une possible complémentarité de petites et moyennes villes sur un territoire élargi ?

Béatrice
J'ai envie de résumer les choses, en parlant du bon usage de la densité. Effectivement, il ne s'agit pas d'arrêter de construire, mais de le faire avec un souci accru d'intégration urbaine et paysagère, de qualité des constructions, des logements et des espaces verts, du lien à la rue et à l'espace public... Pour répondre aux différents besoins, on peut proposer de nouveaux développements urbains dans des endroits bien desservis par les transports en commun et choisir de limiter la densité à d'autres endroits, pour préserver un tissu bâti cohérent par exemple.

Avec les territoires voisins, notre volonté est réelle d'engager des collaborations où chacun soit gagnant. Dès janvier 2022, sera créé l'établissement public Sytral à l'échelle du département du Rhône. Un plan de mobilité devra être élaboré sur ce périmètre, ce sera l'occasion de s'interroger sur les cohérences transport et développement urbain, pour favoriser un développement accru des mobilités autres que celles en voiture individuelle. Dans le même temps, Le dialogue va être engagé dans le cadre de la révision du SCOT. Notre vision de l'avenir de l'aire métropolitaine (au-delà du strict périmètre de la Métropole de Lyon) est de viser un développement qui profite à d'autres territoires, en termes d'emplois, d'habitat, d'équipements... Il nous semble intéressant de conforter les centres bourgs et certaines villes moyennes moins dynamiques comme Tarare, Roanne ou Ambérieu. Ce sont aujourd'hui des pistes de coopération pour un développement équilibré à l'échelle de l'aire métropolitaine qu'il faudra discuter avec les élus de ces collectivités.

Du point de vue de l'activité économique, la vallée du Gier me semble un réel enjeu de l'aire métropolitaine. La Métropole a absorbé 83% de la croissance des emplois sur les 10 dernières années, alors qu'elle ne représente pas 83% des emplois de l'aire métropolitaine Lyon-Saint-Etienne. Nous voulons sortir de cet effet centripète et revenir à un développement plus équilibré. L'enjeu pour l'environnement et la qualité de vie est de tendre à limiter les besoins de déplacements, surtout en voiture, même s'il y a des projets de développement des TER.

AMO
Où en est-on sur la Métropole dans la construction bas carbone et la nécessité de frugalité ? Que diriez-vous à ceux qui sont réticents au changement ?

Béatrice
Dans la Métropole de Lyon, je pense qu'on n'est pas encore très avancés sur la construction en bois ou en terre, les réalisations sont peu nombreuses. Je souhaite que pour certaines opérations nouvelles, on ait une ambition importante de construction en bois, pas seulement pour un immeuble mais sur des ilots dans des quartiers. On ne peut plus construire comme avant, nous avons bien progressé sur la question énergétique, la 2e marche est l'empreinte carbone des constructions. Nous devons être très volontaristes sur les matériaux biosourcés ou géosourcés. Le pisé, qui est un matériau traditionnel de la région, doit être relancé, des filières à reconstituer...

J'entends que certains professionnels émettent des réserves, du fait du coût plus élevé de ces matériaux et modes constructifs. Avec une commande publique volontariste, on obtiendra des économies d'échelle. C'est un sujet de collaboration avec les territoires voisins et avec la Région pour contribuer à une meilleure organisation de la filière bois, produire du bois de construction local, et de même sur la terre crue.

Il faut faire évoluer les filières, les savoir-faire, mais en même temps, je pense qu'il y a un certain nombre de professionnels qui sont volontaires et qu'on va s'appuyer sur ces acteurs-là.

C'est sûr qu'il faut faire évoluer les professions mais en même temps je pense qu'il y a un certain nombre de professionnels qui sont volontaires et qu'on va s'appuyer sur ces gens-là.



Margot Belair
Ville de Grenoble
Maire-Adjointe de Grenoble,
Vice-Présidente de la SPL Sage



Yves Molina
Groupe SERL
Directeur Général Délégué



Béatrice Vessiller
2e Vice-présidente
de la Métropole de Lyon,
Urbanisme et cadre de vie



Corinne Vezzoni
Vezzoni et Associés - Gérante
Enseignante à l'IUAR
Femme architecte 2015



Un cadre éthique partagé

Annick Joubert / Architecte

"Dans un contexte d'urbanisme négocié dans lequel il ne fait plus de doute que les opérateurs sont des acteurs indispensables à la production urbaine, force est de constater aujourd'hui que les consultations opérateurs-concepteurs se sont généralisées, et que les préoccupations à leur égard n'ont fait que se renforcer.

Notre association (…) s'est interrogée sur la manière dont ces acteurs de l'urbain pourraient contribuer, aux côtés des collectivités, à élaborer un cadre éthique partagé pour construire ensemble la ville."

La commission Appels à Projets pose ainsi dans l'édition 2021 du livre blanc la question des bonnes pratiques à instaurer dans les consultations opérateurs / concepteurs.

Tous concernés, nous avons été nombreux, architectes et maîtres d'ouvrage, à participer à la table ronde du 4 novembre. Quatre personnalités étaient invitées : Corinne Vezzoni, architecte - Béatrice Vessiller, Vice-présidente à la Métropole de Lyon chargée de l'Urbanisme et du Cadre de vie - Margot Belair, maire adjointe à la Ville de Grenoble et Yves Molina, directeur général du groupe SERL. Patricia Maciocia et Patrick Miton les ont invités à réagir tour à tour aux analyses et propositions du livre blanc et chacun d'entre eux a pu nous faire part de son regard sur ces consultations et de ses expériences.

Chaque intervenant a pu développer son angle d'approche. Ainsi, Margot Belair nous a fait part de son expérience d'élue à la ville de Grenoble. Pour elle, une consultation doit être très cadrée et les règles du jeu bien claires. On ne devrait pas avoir à parler de surenchère des éléments de rendus si le règlement stipule que seuls les éléments demandés seront analysés.

Corinne Vezzoni s'est quant à elle emparée du sujet de l'innovation. La demande d'innovation est récurrente dans les consultations que l'on voit passer, elle a pourtant le sentiment que notre époque laisse peu de place aux propositions alternatives, que les projets tendent toujours vers plus d'uniformisation et d'aseptisation. Le cadrage qu'elle estime parfois outrancier du programme induit un décalage entre l'attente des habitants et les projets qui sont proposés.

Béatrice Vessiller et Yves Molina sont eux intervenus sur la programmation et le montage des consultations, la définition des lots et de leur échelle en particulier, celle du macro-lot étant à réinterroger pour Béatrice Vessiller. Avec eux on a aussi évoqué les retours d'expérience des ZAC. Ces opérations se développant parfois sur plusieurs dizaines d'années, ils sont nécessaires en tant qu'outil d'aide à la décision pour les élus, dont les mandats s'inscrivent dans un temps bien plus court.

Il aura aussi été question, bien évidemment, de la question centrale de la charge foncière, qui pourrait être systématiquement fixée en amont de la consultation, ou à minima entre la phase de candidature et la phase offre. On a également échangé sur la rémunération juste du travail des équipes, sur le mariage libre ou forcé de l'architecte et du maître d'ouvrage…

Le débat est loin d'être clos, le livre blanc propose une réflexion structurée en trois clés permettant d'appréhender ces procédures sous des angles multiples : juridiques, méthodologiques et économiques. Des propositions de bonnes pratiques clôturent l'ouvrage, qui pourraient faire l'objet d'une charte engageant les maîtres d'ouvrages, collectivités et architectes.



repères

Jeudi 4 novembre 2021 - Table ronde
Consultations Opérateurs Concepteurs

Organisateurs AMO AuRA :
Patricia Maciocia, Patrick Miton
et Fréférique Lafay

repères

Jeudi 8 juillet 2021
Speed Dating des Partenaires
au Comptoir du Loup Pendu
Organisateurs AMO AuRA :
Frédérique Lafay

Speed Dating Partenaires

Isabelle Manet / Partenaire

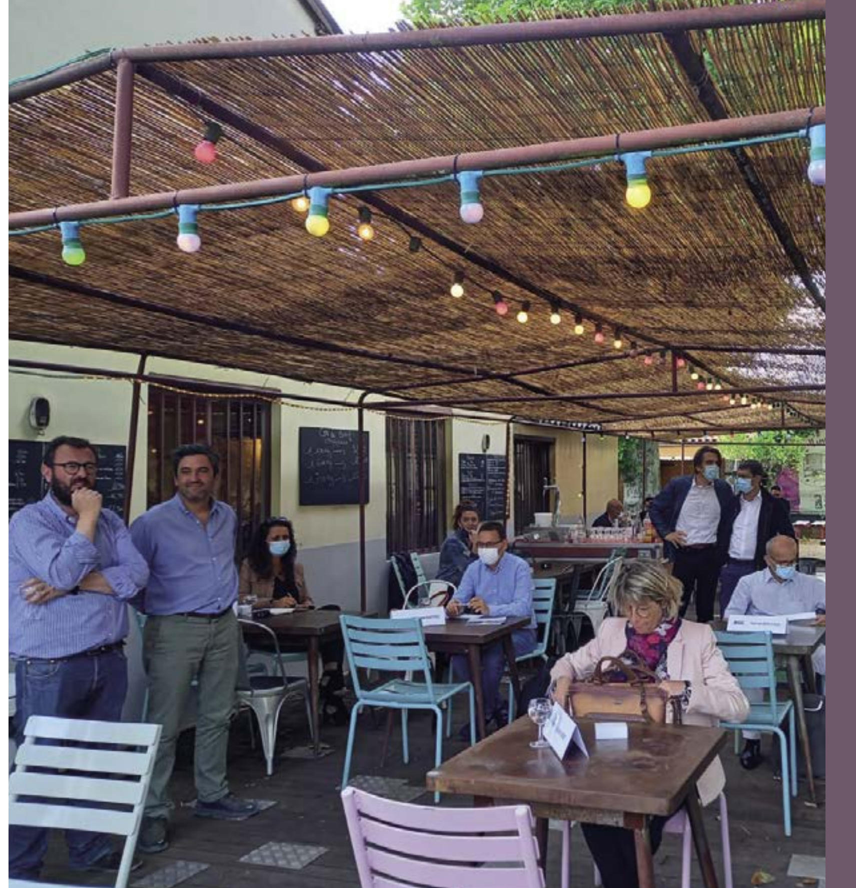
Malgré un temps frais pour un début juillet, l'ensemble des membres d'AMO se sont mobilisés pour venir rencontrer les partenaires à l'occasion du 2ème speed dating organisé au sein de l'association. Ce fût l'occasion pour l'ensemble des membres Architectes et Maître d'Ouvrage de rencontrer et (re)découvrir toutes les compétences et solutions qui leur sont proposées au travers du viviers des partenaires qui sont à leur écoute et n'attendent qu'à être sollicités pour les accompagner dans leurs différents projets.

Ces rencontres soutenues et cadencées par le dynamisme de Frédérique et d'un animateur se sont terminées par une soirée buffet où chacun ne cachait pas son plaisir de re- goûter aux joies d'un rassemblement convivial.











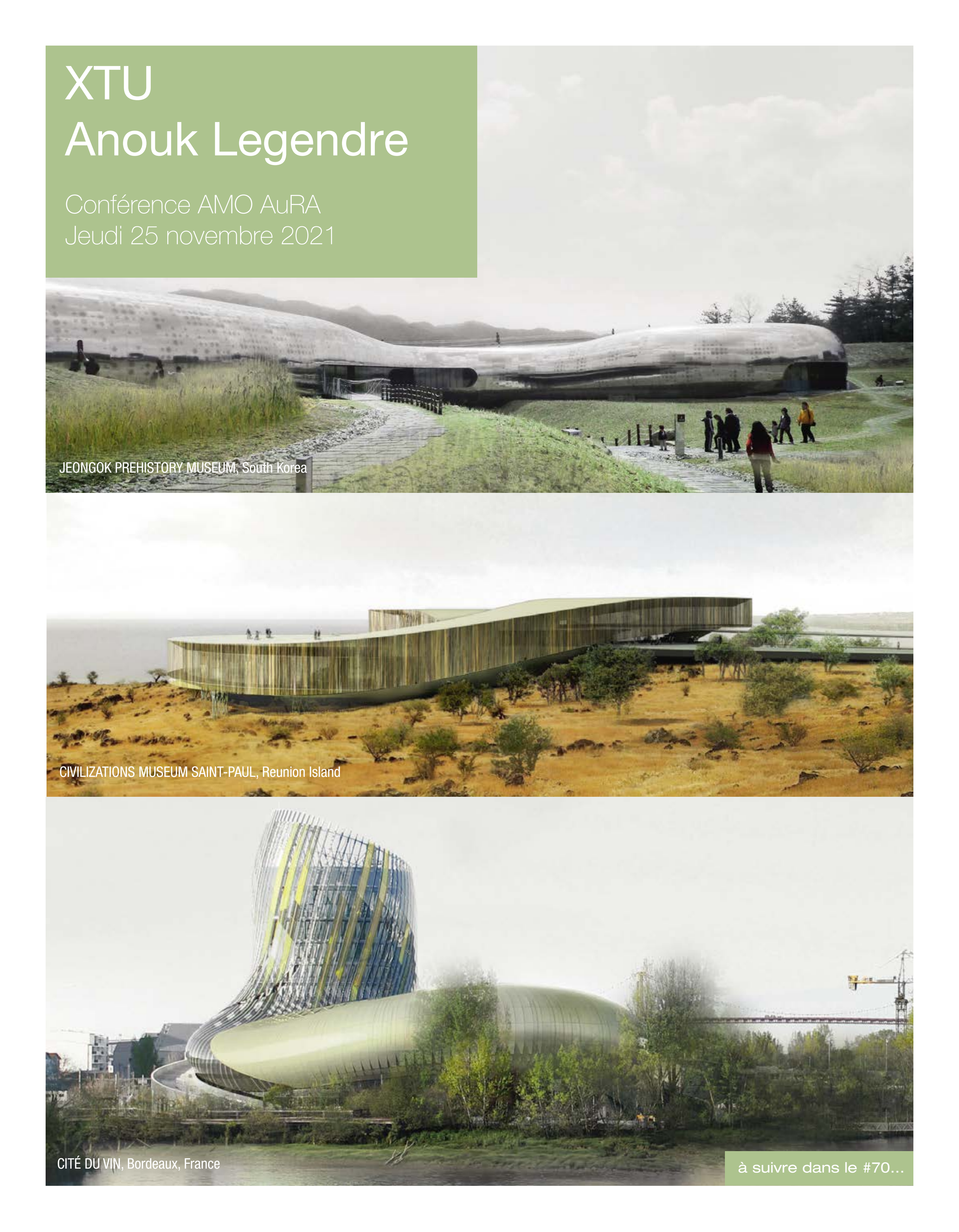
Franck Hammoutène

Au mois de septembre, nous avons appris le décès de Franck Hammoutène. Il avait été notre conférencier en 2011 et nous avions visité en fin de chantier son bâtiment Le Velum boulevard Marius Vivier Merle à la Part-Dieu. Lors d'un de nos déplacements à Marseille nous avions également découvert son projet de l'extension de l'Hôtel de Ville pour lequel il avait reçu l'Equerre d'Argent en 2006.

Son œuvre est riche de bâtiments très raffinés comme la chapelle construite dans le quartier de la Défense : Notre-Dame de Pentecôte.

De 2008 à 2011 Franck Hammoutène fut président de l'Académie d'architecture. Pour l'anecdote son agence était installée rue des Lyonnais à Paris.

Renaud Chasagne / Architecte


XTU
Anouk Legendre
Conférence AMO AuRA
Jeudi 25 novembre 2021
JEONGOK PREHISTORY MUSEUM, South Korea
CIVILIZATIONS MUSEUM SAINT-PAUL, Reunion Island
CITÉ DU VIN, Bordeaux, France
à suivre dans le #70...